

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über die Grundstücke in

85051 Ingolstadt
 Brunnerstraße 47b
 Bei der Brunnerstraße

Objekt 1

Brunnerstraße 47b
 Bauland
 Flurstück Nr. 19/2 zu 1.413 m²

Objekt 2

Bei der Brunnerstraße
 Ackerland
 Flurstück Nr. 19/4 zu 7.226 m²

Wertermittlungs-/
 Qualitätsstichtag

15.01.2025

Verkehrswert am 15.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Objekt 1	Flurstück Nr. 19/2	<u>1.020.000,00 €</u>
Objekt 2	Flurstück Nr. 19/4	<u>116.000,00 €</u>
Zeitwert des Zubehörs		<u>0,00 €</u>

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse
2. Allgemeine Projektdaten
3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen
4. Lage der Grundstücke
5. Beschreibung der Grundstücke
6. Besondere Sachverhalte
7. Zubehör
8. Wertermittlung
 - 8.1. Bodenwert
 - 8.3. Wert der Lasten und Beschränkungen
 - 8.4. Verkehrswert
9. Literaturverzeichnis
10. Anlagen

1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 2 K 72/24 dienen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gemäß Baugesetzbuch § 194:

„Der Verkehrswert 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 und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird durch Anwendung von üblicherweise verwendeten Wertermittlungsmethoden, je nach Art und Nutzung des Gegenstandes sowie unter Berücksichtigung marktspezifischer und umweltrelevanter Daten, ermittelt.

Objekt 1: 85051 Ingolstadt, Brunnerstraße 47b	
Flurstück Nr.	19/2
Größe des Grundstücks	1.413 m ²
Objektart	Bauland
Vergleichswert	1.020.000,00 €
Verkehrswert am 15.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	1.020.000,00 €

Objekt 2: 85051 Ingolstadt, Bei der Brunnerstraße	
Flurstück Nr.	19/4
Größe des Grundstücks	7.226 m ²
Objektart	Ackerland
Vergleichswert	116.000,00 €
Verkehrswert am 15.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	116.000,00 €

Verkehrswert am 15.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	
Zeitwert des Zubehörs	0,00 €

2. Allgemeine Projektdaten

<u>Objekt 1:</u>	85051 Ingolstadt Brunnerstraße 47b
<u>Objektart:</u>	Bauland
<u>Objekt 2:</u>	85051 Ingolstadt Bei der Brunnerstraße
<u>Objektart:</u>	Ackerland
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
<u>Auftragnehmer:</u>	Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt) Am Feldweg 4 90522 Oberasbach Telefon 0911 / 37 70 52 56 Telefax 0911 / 37 75 30 32 Internet: www.nordic-consulting.net E-Mail: info@nordic-consulting.net
<u>Verantwortlicher Gutachter:</u>	Dr. Helmut Hupfer ◆ Dipl. Sv. (DIA) ◆ Immobilienwirt (Dipl. VWA) ◆ Betriebswirt ◆ Gebäudeenergieberater (HWK)
<u>Zweck des Gutachtens:</u>	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Ge- meinschaft
<u>Tag der Besichtigung:</u>	15.01.2025
<u>Anwesende Personen:</u>	- der Sachverständige

**Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:**

15.01.2025

Ausfertigungsdatum:

30.01.2025

Pächter / Nutzer:

nicht genutzt / verpachtet

**Verfügbare Unterlagen
und Recherchen:**

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.01.2025
- amtliche Flurkarte vom 07.01.2025
- Bodenschätzung vom 23.08.2024
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Stadt Ingolstadt
- Marktbericht des GAA Ingolstadt
- Informationen der Stadt Ingolstadt
- Informationen der Antragsgegnerin
- Internetrecherche
- eigene Mietpreis-/Kaufpreissammlung

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Brunnenreuth, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 39, Blatt 1469, ist das Objekt wie folgt geführt:

lfd. Nr. 2	Flurstück Nr. 19/4 Bei der Brunnerstraße, Landwirtschaftsfläche	zu 7.226 m ²
lfd. Nr. 7	Flurstück Nr. 19/2 Brunnerstraße 47b, Gebäude- und Freifläche	zu 1.413 m ²

Bauplanungsrecht nach BauGB

Objekt 1 Flst. Nr. 19/2

Gemäß e-mail der Stadt Ingolstadt Stadtplanungsamt vom 09.12.2024, liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der einfachen Bebauungspläne Nr. 800 – „Ortsabrundungssatzung Oberbrunnenreuth“.

Maß und Art der baulichen Nutzung sind nicht festgesetzt, hier greift wie in § 30 Abs. 3 beschrieben der § 34 BauGB. Eine überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist das Grundstück als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Gemäß e-mail der Stadt Ingolstadt Stadtplanungsamt vom 09.12.2024, liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebauung richtet sich nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt das Grundstück überwiegend als Landwirtschaftliche Flächen (mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung) dar

Erschließungszustand

Objekt 1 Flst. Nr. 19/2

Mit Schreiben der Stadt Ingolstadt-Tiefbauamt vom 20.12.2024 wurde folgendes mitgeteilt:

„Das oben genannte Grundstück wird von der Brunnersstraße erschlossen.“

Diese Anlage ist im relevanten Bereich erstmalig endgültig hergestellt im Sinne des BauGB. Es werden keine weiteren Erschließungsbeiträge für das Grundstück anfallen.

Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Mit Schreiben der Stadt Ingolstadt-Tiefbauamt vom 20.12.2024 wurde folgendes mitgeteilt:

„Das oben genannte Grundstück befindet sich im Außenbereich. Grundstücke im Außenbereich (§ 35) sind grundsätzlich nicht als erschlossen i. S. d. § 131 Abs. 1 BGB anzusehen (BVerwG IV C 1.75)

Dementsprechend wurden zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungsbeiträge erhoben. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt das Grundstück erschlossen werden, werden hierfür Erschließungsbeiträge fällig.“

Kontaminationen

Objekt 1 Flst. Nr. 19/2

Informationen oder Anhaltspunkte über eventuell vorhandene Kontaminationen liegen nicht vor.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Informationen oder Anhaltspunkte über eventuell vorhandene Kontaminationen liegen nicht vor.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

Denkmalschutz

Objekt 1 Flst. Nr. 19/2

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste für Bau-/Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste für Bau-/Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

4. Lage der Grundstücke

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen stellen die überwiegenden Lagemerkmale des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Die nachstehenden Beschreibungen basieren auf den örtlichen Gegebenheiten bzw. auf Aktenlage

Objekt 1 Flst. Nr. 19/2

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Stadt:	Ingolstadt
Stadtbezirk:	Süd
Unterbezirk:	Oberbrunnenreuth
Einwohner ca.:	142.308 (31. Dez. 2023)
Fläche ca.:	133,35 km ²
Kaufkraftindex (D=100):	113,1 (Ingolstadt, kreisfreie Stadt)
Zentralitätsstufe:	Oberzentrum
Sehenswürdigkeiten:	historische Bauwerke z. B. Pfeifturm, Moritzkirche, Gnadenkloster, Franziskanerkloster mit der Franziskanerkirche, Stadtmauer, Kreuztor, Taschenturm, Münzbergtor, Spitalkirche Heilig Geist, Alte Rathaus, Neue Schloss, Münster Zur Schönen Unserer Lieben Frau, Hoftor, Alte Kaserne, Wehrturm, Ehemalige Klosterschule, Willibaldsburg, Bahnhofsgebäude, Ehemaliges Vizedomamt, Katholischer Dom St. Mariä Himmelfahrt etc.
Freizeitangebote:	Theater, Museen, Frei-/Hallenbäder, Sportstadien, diverse Sondermärkte / Veranstaltungen, Kinos, Vereine etc.
Naherholungsgebiete:	Naturpark Altmühltal, Donautal
Entfernung Zentrum:	ca. 7,0 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 2,4 km – B16
Entfernung Autobahn:	ca. 7,8 km – A9 Anschlussstelle Manching
Entfernung Bahnhof:	ca. 7,2 km - Bahnhof Ingolstadt
Entfernung Flughafen:	ca. 66 km – München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,3 km - Bushaltepunkt Zucheringer Straße
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 11 km entfernt – Klinikum Ingolstadt
Kindergarten:	ca. 1,1 km entfernt

Schulen: ca. 1,4 km entfernt – Grundschule Zuchering, weiterführende Schulen im Stadtgebiet

Bebauung im Umfeld: Ein-, Zweifamilienhäuser

Gesamteinschätzung der Lage:

Die Grundstücke befinden sich im Unterbezirk Oberbrunnenreuth in typischer Wohnlage.

Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Oberbayern
Stadt: Ingolstadt
Stadtbezirk: Süd
Unterbezirk: Oberbrunnenreuth

Einwohner ca.: 142.308 (31. Dez. 2023)
Fläche ca.: 133,35 km²
Entfernung Ort: ca. m – Ortsrand
Entfernung Straße: ca. 100 m – Brunnerstraße
Entfernung Flurweg: -

Nutzung im Umfeld: Wohnbebauung, Landwirtschaft

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich.

5. Beschreibung der Grundstücke

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen stellen die überwiegenden Grundstücksmerkmale des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Die nachstehenden Beschreibungen basieren auf den örtlichen Gegebenheiten bzw. auf Aktenlage

5.1. Objekt 1 Flst. Nr. 19/2

Flurstück Nr.:	19/2
Grundstücksgröße:	1.413 m ²
Grundstücksform:	polygon
⊠	
Straßenfront:	ca. 12 m
Mittlere Tiefe:	ca. 25 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 60 m Nordwest-/Südostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten bebaute Nachbargrundstücke Südosten unbebautes Nachbargrundstück Südwesten bebaute Nachbargrundstücke Nordwesten öffentlicher Raum, Brunnerstraße
Einfriedung:	Nordosten offen, Maschendrahtzaun Südosten offen Südwesten Grenzbebauung, Maschendrahtzaun Nordwesten offen
Erschließung:	von der Brunnerstraße
Bebauung:	-
Freiflächen:	natürlicher Bewuchs
Sonstiges:	-

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im natürlichen Bewuchs dar.

5.2. Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Flurstück Nr.:	19/4
Grundstücksgröße:	7.226 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	-
Mittlere Tiefe:	ca. 77 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 87 m Nordwest-/Südostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten unbebautes Nachbargrundstück Südosten unbebautes Nachbargrundstück Südwesten be- / unbebaute Nachbargrundstücke Nordwesten be- / unbebaute Nachbargrundstücke
Einfriedung:	Nordosten offen Südosten offen Südwesten offen Nordwesten offen, Maschendrahtzaun
Erschließung:	über angrenzende Grundstücke
Nutzung:	Acker
Besatz:	-
Sonstiges:	-

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

6. Besondere Sachverhalte

Unterlagen, welche über die im Gutachten dargestellten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Nutzung

Objekt 1 Flst. Nr. 19/2

Das Grundstück Flurstück Nummer. 19/2 stellt sich gemäß des Grundbuchs von Brunnenreuth, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 39, Blatt 1469, mit einer Fläche von 1.413 m² dar.

Das Bewertungsgrundstück stellt sich in seiner Nutzung als Bauland und Verkehrsfläche dar.

Zur Wertfindung wird das Bewertungsgrundstück mit seiner Fläche entsprechend der gegebenen Nutzung ins Verhältnis gebracht und einer theoretischen Teilung wie folgt unterzogen:

Teilobjekt	Nutzung	Grundstücksteilfläche
I	Bauland	1.092,00 m ²
II	Verkehrsfläche	321,00 m ²
Gesamt		1.413,00 m ²

Miet-/Pachtverhältnisse

Von der Antragsgegnerin wurden folgende Informationen übermittelt:

Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Pächter: -
 Gemarkung: Brunnenreuth
 Flurstück Nr.: 19/4
 Größe: 7.220 m²
 Nutzung Art: Acker
 Beginn: 01.10.2017
 Laufzeit: 1 Jahre, Verlängerung 1 Jahr
 Pacht: 260,00 € p.a.

Besatz

Von der Antragsgegnerin wurden folgende Informationen übermittelt:

Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

Fruchtfolge: Mais – Gerste – (Raps) - Weizen

7. Zubehör

Zu möglichen Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

Bei der Verkehrswertermittlung wird kein Zubehör berücksichtigt.

8. Wertermittlung

Nach den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 Abs. 1, ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren: Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Der Bodenwert kann insbesondere auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Regularien des ökonomischen Gedankens basiert. Es stehen somit die wirtschaftlichen Grundzüge, respektive ertragsrelevante Abläufe im Vordergrund. Eine Umsetzung dieses Verfahrens zur Wertfindung ist dann von Relevanz, wenn Renditeüberlegungen bzw. wirtschaftliche Parameter den Motor zum möglichen Transfer bilden.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Herstellungskosten basiert. Eine Umsetzung dieses Verfahrens zur Wertfindung ist dann angezeigt, wenn der Grundgedanke der Ökonomie sekundären Charakter hat. Dies ist im Regelfalle bei der Betrachtung von Einfamilienhäusern gegeben.

Die in den Verfahren dargestellten Anwendungsansätze verstehen sich als Grundtenor und sind entsprechend in den Einzelbetrachtungen zu individualisieren bzw. der jeweiligen Situation anzupassen.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Objektes 1, als Bauland, ist der Verkehrswert über das Vergleichswertverfahren zum Bodenwert zu ermitteln.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Objektes 2, als Flächen der Landwirtschaft, ist der Verkehrswert über das Vergleichswertverfahren zum Bodenwert zu ermitteln.

Bei der Wertfindung wird zugrunde gelegt, dass die baunutzungsrechtlichen Ansätze in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Teilfläche II Verkehrsfläche 321,00 m²

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt vom 09.12.2024, stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke, Stichtag 01.01.2024, in der Zone 1210, Oberbrunnenreuth, Baureifes Land, mit 880,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für Wohnbaufläche (W), bei einer wertrelevanten GFZ von 0,6 dar.

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke und stellen durchschnittliche Lagewerte dar, die sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen beziehen. Preisbestimmende Umstände, insbesondere Größe, Zuschnitt, besondere Boden- und Lageverhältnisse sind zu berücksichtigen und zu werten.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt vom 09.12.2024, liegen für den Zeitraum 2024 keine Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

Des Weiteren sind bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse die Kaufpreise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Es wird somit ein stichtagsbezogener Bodenrichtwert in Höhe von 880,00 €/m² zugrunde gelegt.

Das Grundstück ist nicht bebaut und stellt sich in seiner Nutzung als Verkehrsfläche dar.

In Anlehnung an § 5 VerkFIBerG, wird zur Wertfindung ein Korrekturfaktor von 0,2 zum Bodenrichtwert Ansatz gebracht.

Berechnung:

$$880,00 \text{ €/m}^2 \times 0,2 = 176,00 \text{ €/m}^2$$

Zur weiteren Betrachtung wird ein Bodenwert in Höhe von 176,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung:

$$321,00 \text{ m}^2 \times 176,00 \text{ €/m}^2 = 56.496,00 \text{ €}$$

Bodenwert der Teilfläche II

56.496,00 €

Zusammenfassung

Teilobjekt	Bodenwert
I	960.960,00 m ²
II	56.496,00 m ²
Gesamt	1.017.456,00 m ²

Bodenwert des Grundstücks gerundet

1.020.000,00 €

Bei Übergangsböden werden zwei Bodenarten angegeben, z.B. SMo. Ein scharfer Wechsel der Bodenschichten wird dabei durch einen Strich zwischen beiden Bodenarten ausgedrückt, z.B. Mo/S.

2. Der Beschreibung des Zustandes des Bodens dient eine siebenfache Abstufung, die durch arabische Zahlen ausgedrückt wird. Die Stufe 1 ist den günstigsten, die Stufe 7 den ungünstigsten Bodeneigenschaften zugeordnet.

Stufe 1 = Der Zustand der höchsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine tiefe humusreiche Krume (ca. 50 cm), mit einem allmählichen Übergang zu einem humus- und kalkhaltigen Untergrund. Beste Krümelstruktur mit ausgezeichnetem Durchwurzelvermögen.

Stufe 3 = Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.

Stufe 5 = Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine nur 1 bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.

Stufe 7 = Der Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5 bis 10 cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden).

Die Zustandsstufen 2, 4 und 6 liegen in ihrer Kennzeichnung zwischen den oben beschriebenen Zustandsstufen.

3. Nach der Entstehungsart wird unterteilt in

Diluvialböden	= D (Diluvium)
Schwemmlandböden	= Al (Alluvium)
Windböden (Lößböden)	= Lö (Löß)
und Verwitterungsböden	= V

Besonders bezeichnet werden grobkörnige und steinhaltige Böden (Trümmer- oder Gesteinsböden) = Vg

Für das Ackerland werden zwei Wertzahlen (Bodenzahl/Ackerzahl) festgestellt. Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck, wobei eine Einheitlichkeit der Geländegestaltung, der klimatischen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen unterstellt wird. Die Ackerzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.

Die besten Böden haben die Zahl 100. Böden mit einer Zahl um 20 sind es kaum noch wert, landwirtschaftlich genutzt zu werden.

Außerdem wird die so genannte Ertragsmesszahl ausgewiesen, diese wird wie folgt errechnet:

Größe der einzelnen Klassenflächen bzw. -abschnitte in m² x Ackerzahl

100

In der Bezeichnung der Klasse für das **Grünland** kommen die Bodenart, der Zustand des Bodens und die Klima- und die Wasserverhältnisse zum Ausdruck:

1. Folgende Bodenarten werden unterschieden:

Sand	= S
lehmiger Sand	= IS
Lehm	= L
Ton	= T
Moor	= Mo

2. Nach dem Zustand des Bodens werden drei Stufen unterschieden. Sie werden mit römischen Zahlen bezeichnet. Die Stufe I drückt die günstigsten Verhältnisse aus.

- I. keine scharfe Abgrenzung der humusreichen oberen Bodenschichten
- II. Krume wenig humusreich
- III. scharfe Abgrenzung der oberen Bodenschichten, wenig Humus.

3. Die Unterschiede in den klimatischen Verhältnissen (vor allem durchschnittliche Jahreswärme) werden durch eine Einteilung von Klimastufen dargestellt.

- a = 7,9°C und darüber (günstige Klimastufe)
- b = 7,9°C bis 7,0°C (mittlere Klimastufe)
- c = 6,9°C bis 5,7°C (ungünstige Klimastufe)
- d = 5,7°C und darunter (besonders ungünstige Klimastufe)

4. Nach den Wasserverhältnissen werden fünf Stufen wie folgt unterschieden und mit arabischen Zahlen bezeichnet.

1. frische, gesunde Lage mit gutem Süßgräserbestand
2. Zwischenstufe
3. feuchte Lage, aber noch keine stauende Nässe; weniger gute Gräser mit nur geringem Anteil an schlechten Sauergräsern.
4. Zwischenstufe
5. schlechteste Stufe. Sie umfasst
 - nasse bis sumpfige Lagen mit überwiegend Sauergräsern und
 - sehr trockene, dürre Lagen (Südhänge) mit weniger guten, harten Gräsern

Für das Grünland werden zwei Wertzahlen (Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl) festgestellt. Die Grünlandgrundzahl bringt die aufgrund der Beurteilung von Boden, Klima und Wasser sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck. Die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Besonderheiten (Geländegestaltung u. ä.) zurückzuführen sind. Hierbei werden einheitliche wirtschaftliche Ertragsbedingungen unterstellt.

Die besten Böden haben die Zahl 100. Böden mit einer Zahl um 20 sind es kaum noch wert, landwirtschaftlich genutzt zu werden.

Außerdem wird die so genannte Ertragsmesszahl ausgewiesen, diese wird wie folgt errechnet:

$$\frac{\text{Größe der einzelnen Klassenflächen bzw. -abschnitte in m}^2 \times \text{Grünlandzahl}}{100}$$

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bei der Bewertung des Grundstücks ist daher von einem Zustand und einer Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 5 (1) ImmoWertV (Flächen der Land- und Forstwirtschaft) mit keiner absehbaren Bauerwartung auszugehen.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, 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- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentüternachweis mit Bodenschätzung vom 10.01.2025 wird das Bewertungsobjekt wie folgt beschrieben:

Gebietszugehörigkeit:	Kreisfreie Stadt Ingolstadt Kreisfreie Stadt Ingolstadt Bezirk Oberbayern
Lage:	Nähe Brunnerstraße
Fläche:	7.226 m ²
Tatsächliche Nutzung:	7.226 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	3.276 m ² Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Alluvium (AI) Bodenzahl 40, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 1179 2.286 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Alluvium (AI) Bodenzahl 58, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 1120 1.028 m ² Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Alluvium (AI) Bodenzahl 42, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 411 636 m ² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Alluvium (AI) Bodenzahl 64, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 382 Gesamtertragsmesszahl 3.092

Der Boden des Ackerlandes bestehend aus Lehmiger Sand / Lehm / Sandiger Lehm. Die Zustandsstufe ist mit (3) - (5), die Bodenzahl mit 40 - 64, die Ackerzahl mit 36 - 60, die Ertragsmesszahl mit 382, 411, 1120 und 1179 angegeben.

Das Grundstück des Ackerlandes ist entsprechend der obigen Darstellung im mittleren Drittel der landwirtschaftlichen Nutzung einzustufen.

Unter Berücksichtigung der Lage zum nächstgelegenen Ort, der Möglichkeit der Grundstückerschließung bzw. der Erreichbarkeit des Grundstücks, der Topografie und der Größe bzw. des Zuschnitts des Grundstückes, des Bestandes sowie der recherchierten Daten und der Darstellung zur Festlegung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens werden zum ermittelten Durchschnittswert von 16,00 €/m² bei der weiteren Betrachtung die Korrekturfaktoren 1,0, 1,0, 1,0, 1,0, 1,0 und 1,0 eingestellt.

Berechnung:

$$7.226,00 \text{ m}^2 \times 16,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 115.616,00 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks gerundet

116,000,00 €

8.2. Wert der Rechte, Lasten und Beschränkungen

Objekt 1 Flst. Nr. 19/2

In Abteilung II des Grundbuchs von Brunnenreuth, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 39, Blatt 1469, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

- lfd. Nr. 3 Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 19/1 und 19/6 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 06.12.1995 URNr. 1668 Notar Edler von Koch, Ingolstadt und vom 20.03.2003 URNr. 377 Notar Edler von Koch, Ingolstadt; eingetragen am 24.06.2004.
- lfd. Nr. 5 Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 19/8; gemäß Bewilligung vom 14.11.2008 URNr. 1349 Notar Edler von Koch, Ingolstadt und vom 19.06.2009 URNr. 623 Notarin Ampenberger, Ingolstadt; eingetragen am 20.08.2009.
- lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 72/24); eingetragen am 11.10.2024.

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren wird diese Eintragung bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Mit Auftrag vom 29.11.2024 / Schreiben vom 07.01.2025 wurde um gesonderte Bewertung der unter lfd. Nr. 1, 2 und 4 eingetragenen Rechte gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

zu lfd. Nr. 3 Geh- und Fahrrecht

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht ist gemäß URNr. 1668 K / 1995 vom 06.12.1995 und URNr. 0337 K / 1995 vom 20.03.2003 zugunsten für der jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 19/1 und 19/6 als Gesamtberechtigte, eingetragen und stellt sich auszugsweise wie folgt dar:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, für dauernd und unentgeltlich über das dienende Grundstück zu gehen und zu fahren.

Der Ausübungsbereich dieses Rechts ist im beigefügten und von den Beteiligten als richtig anerkannten Lageplan gelb gekennzeichnet; der Lageplan, der einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, lag den Beteiligten bei der Beurkundung zur Einsichtnahme vor. Es handelt sich hierbei um einen Zufahrtsweg an der Nordostseite von FINr. 19/2.

Die Unterhaltskosten und die Verkehrssicherungspflicht bezüglich der dem Ausübungsbereich des vorbestellten Rechts unterliegenden Grundstücksfläche tragen die Eigentümer des dienenden Grundstücks und des herrschenden Grundstücks je zu Hälfte.

Die Geh- und Fahrrechtsfläche darf nur als Zu- und Ausfahrt zu den Garagen und Abstellplätzen sowie als Zugang und Zufahrt zu den anliegenden Häusern genützt werden. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und anderen Gegenständen auf diesen Flächen ist untersagt.

Soweit sich in der Geh- und Fahrrechtsfläche Ver- und Entsorgungsleitungen befinden und das anliegende Grundstück FINr. 19/1 hieran angeschlossen ist, verpflichtet sich der Eigentümer des dienenden Grundstücks, diese Anschlüsse zu dulden, die Leitungen und Anschlüsse dauernd zu belassen und alles zu unterlassen, was den Bestand dieser Anlagen gefährden könnte.

Gemäß Urkunde ist die mit dem Geh- und Fahrrecht belastete Fläche im beigefügten Lageplan gelb dargestellt. Gemäß Flächendarstellung dimensioniert sich die belastete Fläche mit einer Länge von ca. 60,00 m und einer Breite von ca. 4,50 m.

Berechnung:

$$60,00 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} = 270,00 \text{ m}^2$$

Um den Wert eines solchen Rechtes festzustellen, bedient sich die Fachliteratur, je nach Nutzungseigenschaft des Grundstückes, der Regularien der Thematik des Ertrages oder denen des Bodenwertes.

Im dargestellten Falle entspricht es der Opportunität, entsprechend der gegebenen Belastung die Betrachtung der Bodenwertfindung zur Umsetzung zu bringen.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden empirisch ermittelte Abschläge bei Baugrundstücken wie folgt angegeben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstück
ohne Beeinträchtigung	5 - 20 %
unwesentliche Beeinträchtigung	10 - 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 - 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 - 80 %
volle Beeinträchtigung	80 - 100 %

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Die Minderung wird mit ca. 50 % für die zu bewertende Fläche angesetzt, da diese Fläche für den Eigentümer des Grundstück Flurstück Nr. 19/2 in seiner Nutzung teilweise eingeschränkte ist.

Die Flächendimension des Grundstückteils beträgt laut Berechnung ca. 270,00°m².

Der Bodenwert (Vergleichswert) des Grundstücks (Teilfläche II Verkehrsfläche) wurde mit 176,00 €/m² ermittelt.

Berechnung:

270,00 m² x 176,00 €/m² x 0,5 = 23.760,00 €

Wert der Last / Beschränkung gerundet

23.500,00 €

zu lfd. Nr. 5 Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht ist gemäß URNr. 1349 K / 2008 vom 14.11.2008 und URNr. 623 A / 2009 vom 19.06.2009 zugunsten für der jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 19/8, eingetragen und stellt sich auszugsweise wie folgt dar:

Der Verkäufer räumt hiermit an der nach Wegmessung der Vertragsfläche verbleibenden Restfläche (= dienendes Grundstück) dem jeweiligen Eigentümer der Vertragsfläche (= herrschende Grundstück) eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts ein:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, für dauernd über das dienende Grundstück zu gehen und zu fahren und Dritte gehen und fahren zu lassen.

Der Ausübungsbereich dieses Rechts ist im beigefügten und von den Beteiligten als richtig anerkannten Lageplan grün gekennzeichnet; der Lageplan, der einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, lag den Beteiligten bei der Beurkundung zur Einsichtnahme vor. Es handelt sich hierbei um einen Zufahrtsweg an der Nordostseite von FINr. 19/2.

Die Unterhaltskosten und die Verkehrssicherungspflicht bezüglich der dem Ausübungsbereich des vorbestellten Rechts unterliegenden Grundstücksfläche trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu 1/8.

Die Geh- und Fahrrechtsfläche darf nur als Zu- und Ausfahrt zu den Garagen und Abstellplätzen sowie als Zugang und Zufahrt zu den anliegenden Häusern genützt werden.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und anderen Gegenständen auf diesen Flächen ist untersagt.

Soweit sich in der Geh- und Fahrrechtsfläche Ver- und Entsorgungsleitungen befinden und das auf der Vertragsfläche befindliche Wohnhaus hieran angeschlossen ist, verpflichtet sich der Eigentümer des dienenden Grundstücks, diese Anschlüsse zu dulden, die Leitungen und Anschlüsse dauernd zu belassen und alles zu unterlassen, was den Bestand dieser Anlagen gefährden könnte.

Der berechtigte Eigentümer kann das dienende Grundstück für Herstellungs-, Ausbesserungs- oder Erneuerungsarbeiten betreten oder durch Dritte betreten lassen; er hat jedoch stets den früheren Zustand wieder herzustellen und etwaige Schäden angemessen zu ersetzen.

Gemäß Urkunde ist die mit dem Geh- und Fahrrecht belastete Fläche im beigefügten Lageplan grün dargestellt. Gemäß Flächendarstellung dimensioniert sich die belastete Fläche mit einer Länge von ca. 27,00 m und einer Breite von ca. 4,50 m.

Berechnung:

27,00 m x 4,50 m = 121,50 m²

Um den Wert eines solchen Rechtes festzustellen, bedient sich die Fachliteratur, je nach Nutzungseigenschaft des Grundstückes, der Regularien der Thematik des Ertrages oder denen des Bodenwertes.

Im dargestellten Falle entspricht es der Opportunität, entsprechend der gegebenen Belastung die Betrachtung der Bodenwertfindung zur Umsetzung zu bringen.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden empirisch ermittelte Abschläge bei Baugrundstücken wie folgt angegeben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstück
ohne Beeinträchtigung	5 - 20 %
unwesentliche Beeinträchtigung	10 - 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 - 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 - 80 %
volle Beeinträchtigung	80 - 100 %

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Die Minderung wird mit ca. 50 % für die zu bewertende Fläche angesetzt, da diese Fläche für den Eigentümer des Grundstück Flurstück Nr. 19/2 in seiner Nutzung teilweise eingeschränkte ist.

Die Flächendimension des Grundstückteils beträgt laut Berechnung ca. 121,50°m².

Der Bodenwert (Vergleichswert) des Grundstücks (Teilfläche II Verkehrsfläche) wurde mit 176,00 €/m² ermittelt.

Berechnung:

$$121,50 \text{ m}^2 \times 176,00 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 10.692,00 \text{ €}$$

Wert der Last / Beschränkung gerundet

10.500,00 €

Objekt 2 Flst. Nr. 19/4

In Abteilung II des Grundbuchs von Brunnenreuth, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 39, Blatt 1469, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

- lfd. Nr. 1 Geh- und Fahrtrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst. 19; ge. Bew. V. 22.12.1988; eingetragen am 29.8.1989.
- lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 72/24); eingetragen am 11.10.2024.

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren wird diese Eintragung bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Mit Auftrag vom 29.11.2024 / Schreiben vom 07.01.2025 wurde um gesonderte Bewertung der unter lfd. Nr. 1, 2 und 4 eingetragenen Rechte gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

zu lfd. Nr. 1 Geh- und Fahrtrecht

Das eingetragene Geh- und Fahrtrecht ist gemäß URNr. 1735 1988 vom 22.12.1988 zugunsten für der jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 19, eingetragen und stellt sich auszugsweise wie folgt dar:

Der Verkäufer räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer der vertragsgegenständlichen Fläche an dem Restgrundstück FI.Nr. 19 ein unentgeltliches Geh- und Fahrtrecht an einem 5 Meter breiten Grundstücksstreifen entlang der Südgrenze ein.

Die Geh- und Fahrtrechtsfläche ist im beiliegenden Lageplan farbig (blau) gekennzeichnet. Die Erhaltung und Unterhaltung der Geh- und Fahrtrechtsflächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks. Eine Verkehrssicherungspflicht wird jedoch nicht übernommen. Das Geh- und Fahrtrecht darf nur für die landwirtschaftliche Nutzung des herrschenden Grundstücks ausgeübt werden.

Gemäß Urkunde ist die mit dem Geh- und Fahrtrecht belastete Fläche im beigefügten Lageplan blau dargestellt. Gemäß Flächendarstellung dimensioniert sich die belastete Fläche mit einer Länge von ca. 85,00 m und einer Breite von ca. 5,00 m.

Berechnung:

$$85,00 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} = 425,00 \text{ m}^2$$

Um den Wert eines solchen Rechtes festzustellen, bedient sich die Fachliteratur, je nach Nutzungseigenschaft des Grundstückes, der Regularien der Thematik des Ertrages oder denen des Bodenwertes.

Im dargestellten Falle entspricht es der Opportunität, entsprechend der gegebenen Belastung die Betrachtung der Bodenwertfindung zur Umsetzung zu bringen.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden empirisch ermittelte Abschläge bei Baugrundstücken wie folgt angegeben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstück
ohne Beeinträchtigung	5 - 20 %
unwesentliche Beeinträchtigung	10 - 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 - 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 - 80 %
volle Beeinträchtigung	80 - 100 %

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Die Minderung wird mit ca. 70 % für die zu bewertende Fläche angesetzt, da diese Fläche für den Eigentümer des Grundstück Flurstück Nr. 19/4 in seiner Nutzung teilweise eingeschränkte ist.

Die Flächendimension des Grundstücksteils beträgt laut Berechnung ca. 425,00 m².

Der Bodenwert (Vergleichswert) des Grundstücks wurde mit 16,00 €/m² ermittelt.

Berechnung:

$$425,00 \text{ m}^2 \times 16,00 \text{ €/m}^2 \times 0,7 = 4.760,00 \text{ €}$$

Wert der Last / Beschränkung gerundet **4.800,00 €**

8.3. Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte im Wesentlichen anhand des § 194 BauGB,

„Der Verkehrswert 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 und der Lage des Grundstückes oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06).

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt 1 sollte aufgrund seiner Nutzung, als Bauland über das Vergleichswertverfahren erfolgen.

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt 2 sollte aufgrund seiner Nutzung, als Flächen der Landwirtschaft Vergleichswertverfahren erfolgen.

Eine Marktanpassung, resultierend aus der derzeit konjunkturellen immobilienwirtschaftlichen Situation sowie für die Wertfindung relevanter sonstiger ökonomischer Parameter, wird nicht zur Umsetzung gebracht, da diese Effekte bereits bei der Ermittlung der Basisdaten ihre Berücksichtigung fanden.

Der Vergleichswert für das Flst. Nr. 19/2 wurde mit 1.020.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert für das Flst. Nr. 19/4 wurde mit 116.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 19/2

Brunnerstraße 47b

Gebäude- und Freifläche

zu 1.413 m²

vorgetragen im Grundbuch von Brunnenreuth, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 39, Blatt 1469

wird am 15.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **1.020.000,00 €** geschätzt, in Worten – eine Million zwanzigtausend EURO -.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 19/4

Bei der Brunnerstraße
Landwirtschaftsfläche

zu 7.226 m²

vorgetragen im Grundbuch von Brunnenreuth, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 39, Blatt 1469

wird am 15.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **116.000,00 €** geschätzt,
in Worten – einhundertsechzehntausend EURO -.

Oberasbach, den 30.01.2025

Dr. H. Hupfer

9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Wolfgang Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung

EzGuG, Mai 2020, Loseblattsammlung

Loseblatt, z. Zt. ca. 11.500 Seiten, Verlag: Luchterhand, Neuwied

Wolfgang Kleiber

Wertermittlungsrichtlinien (2016)

Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken

12. Auflage 2016, Reguvis Fachmedien GmbH

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien GmbH

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021 (BGBl. I S 2805).

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 in der Fassung vom 10.06.2006 (BAnz. Nr. 108a), Berichtigung vom 01.06.2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798).

VW-RL

Vergleichsrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

SW-RL

Sachwertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom: 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

WaldR 2000

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000, Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der Fassung vom 12. Juli 2000

Die obige Listung stellt sich als Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar, auf eine umfangreichere Auflistung wird verzichtet.

10. Anlagen

Die in den Anlagen beigefügten Darstellungen sind im Rahmen der elektronischen Datenverarbeitung aufbereitet und möglicherweise für Maßentnahmen nicht geeignet.

Anlagenteil

- Übersichtsplan
- Stadtplan
- Lageplan
- Bodenschätzung

Bildteil

- Bildliche Darstellungen

Ausfertigungs-Nr.: 57/24

Das Gutachten umfasst 32 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in sechsfacher Ausfertigung in Papierform und einmal als pdf erstellt, wobei eine Ausfertigung beim Sachverständigen verbleibt.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.