

Amtsgericht Fürth  
Heppenheimer Straße 15  
64658 Fürth/Odw.

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
über die Baugrundstücke und die Landwirtschaftsflächen  
in 69483 Wald-Michelbach, Neustadt, Im Mühlklingen



Die Grundstücke entlang der Straße „Neustadt“



Höhenlage mit Blick auf die Ortsbebauung

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	lfd. Nr.
Wald-Michelbach	2046	1	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Wald-Michelbach	4	181/1	181/2

Der **Verkehrswert des Grundstücks** zu lfd. Nr. 1 wurde zum Stichtag 25.05.2023 ermittelt mit  
**rd. 83.200 €**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** zu lfd. Nr. 2 wurde zum Stichtag 25.05.2023 ermittelt mit  
**rd. 92.300 €**

## Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine digitale und eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Nutzung / Außenanlagen.....	7
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>8</b>
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche.....	8
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück lfd. Nr. 1; Flst. 181/1.....	9
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.2.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	9
3.2.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	9
3.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A)“.....	10
3.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	10
3.2.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A)“.....	11
3.2.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	11
3.2.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	12
3.2.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	13
3.2.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B)“.....	14
3.2.7	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	14
3.2.8	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs.....	14
3.2.9	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	14
3.2.10	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
3.2.11	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B)“.....	15
3.2.11.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
3.2.11.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
3.2.12	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	17
3.2.13	Wert des Teilgrundstücks lfd. Nr. 1; Flst. 181/1.....	17

---

3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück lfd. Nr. 2; Flst. 181/2 .....	18
3.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
3.3.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen vgl. 3.2.1.1 .....	18
3.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A)“ .....	18
3.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
3.3.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A)“ .....	20
3.3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
3.3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
3.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	22
3.3.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B)“ .....	22
3.3.7	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	22
3.3.8	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs.....	22
3.3.9	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	22
3.3.10	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B)“ .....	23
3.3.10.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
3.3.10.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	24
3.3.11	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C)“ .....	25
3.3.12	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C)“ .....	27
3.3.12.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
3.3.12.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
3.3.13	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	29
3.3.14	Wert des Teilgrundstücks lfd. Nr. 2; Flst. 181/2.....	29
3.4	Verkehrswert.....	30
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>32</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	32
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	33
4.3	Verwendete fachspezifische Software .....	33
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>33</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, Lfd. Nr. 1, Flst 181/1, Baulücke, unbebaut, genutzt als Grünland mit vorbereiteter planierter Baufläche und Auffahrt von der Straße  Grundstück, Lfd. Nr. 2, Flst. 181/2, Baulücke, unbebaut, Steilhang als Grünland, Zugang derzeit nur über Flst. 181/1
Objektadresse:	69483 Wald-Michelbach Neustadt / Im Mühlklingen/ an der Straße „Neustadt“ zwischen den Grundstücken Hausnummer 35 und 41 gelegen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wald-Michelbach, Blatt 2046, lfd. Nr. 1; Bauplatz, Grünland “Im Mühlklingen” Grundbuch von Wald-Michelbach, lfd. Nr. 2; Bauplatz, Grünland “Im Mühlklingen”
Katasterangaben:	Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 4, Flurstück 181/1 (1.060 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 4, Flurstück 181/2 (3.373 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Fürth Heppenheimer Straße 15 64658 Fürth/Odw.  Auftrag vom 04.05.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
---------------	---

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	25.05.2023
Qualitätsstichtag:	25.05.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	25.05.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.03.2023</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li><li>• Baulastenauskunft</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageinformation</li><li>• Auskunft zur öffentlich-rechtlichen Situation</li><li>• Auskunft aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2022</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Wald-Michelbach (ca. 11000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim, Weinheim, Heppenheim, Bensheim
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden
	<u>Bundesstraßen:</u> B38; B45
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A5- Weinheim
	<u>Bahnhof:</u> Weinheim
	<u>Flughafen:</u> Rhein-Main

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	südliche Ortsrandlage von Wald-Michelbach, Lage Neustadt, einseitige Bebauung westlich entlang der Straße Neustadt; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte im Ortszentrum; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) an der L3105 Neckarstraße bzw. im Ortszentrum, mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2 geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, östlich der Bewertungsgrundstücke Talauie mit dem Ulfenbach, westlich der Bewertungsgrundstücke ansteigende Hanglage-Grünland
Beeinträchtigungen:	Flst. 181/2 derzeit kein Zugang von der Straße möglich
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 60 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 75 m;

Grundstücksgröße:  
Flst. 181/1, Größe 1060m<sup>2</sup>  
Flst. 181/2, Größe 3373m<sup>2</sup>  
insgesamt 4.433 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige und L-förmige Grundstücksformen

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße, ca. 4m breit; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	einfach asphaltierte Fahrbahn; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Flst. 181/1 mit elektrischem Strom, Wasser und Kanal vom öffentlichen Netz im Straßenraum bis zur Grundstücksgrenze  Flst. 181/2- keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse zwischen dem Grundstück und dem öffentlichen Netz
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	entlang der Straße Strauch- und Heckenbepflanzungen, sonst keine bedeutenden Einfriedungen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom Dezernat Bodenschutz am Regierungspräsidium Darmstadt vom 22.05.23 besteht für das Bewertungsobjekt in der Altflächendatei keine Eintragung über Altablagerungen und Altstandorte. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wald-Michelbach, Blatt 2046 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind soweit ermittelbar nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden
---------------------------------------	--

Eintragungen.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB. Die Satzung trifft für den Bereich des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 4):
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (tlw.), "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21) (tlw.); Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 3 und 4 dargestellt.
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück Flst. 181/2 ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragspflichtig. Die nachfolgend genannten Beiträge bzw. Abgaben fallen noch an: Wasserversorgungsbeitrag i.S.d. AVBWasserV, Stromversorgungsbeitrag i.S.d. AVBEltV, Abwasser(-bzw. Kanalbau)beitrag i.S.d. KAG.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.  
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Nutzung / Außenanlagen

(vgl. Anlage 3);  
Die Bewertungsgrundstücke Flst. 181/1 und 181/2 sind derzeit ungenutzt.  
Zum Flst. 181/1 führt von der Straße eine einfach hergerichtete Auffahrt zur höherliegenden planierten Baufläche. Üppige Strauchbepflanzung entlang der Straße und der Auffahrt. Bedeutsamer Solitärbaum. Keine interne Abgrenzung zwischen den Flurstücken.  
Auf dem Bewertungsgrundstück Flst. 181/2 befindet sich nahe der südwestlichen Grenze auf der

überbaubaren Fläche ein desolater einfacher Schuppen. Dieser wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Insgesamt nach Nordwesten ansteigende Grünlandfläche. Tlw. desolate Restbestände einer Einfriedung, tlw. üppige Strauch- und Heckeneinfriedung Drei Solitäräume (Eiche, Linde) von ökologischer Bedeutung. Zugang über das Flst. 181/1.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Baugrundstücke und die Landwirtschaftsflächen in 69483 Wald-Michelbach, Neustadt / Im Mühlklingen zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wald-Michelbach	2046	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wald-Michelbach	4	181/1	1.060 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wald-Michelbach		2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wald-Michelbach	4	181/2	3.373 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
lfd. Nr. 1; Flst. 181/1	unbebaut (Baufläche), Landwirtschaftsfläche	1.060 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 2; Flst. 181/2	unbebaut (Baufläche), Landwirtschaftsfläche	3.373 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		4.433 m <sup>2</sup>

### 3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück lfd. Nr. 1; Flst. 181/1

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A)	Baufläche	760 m <sup>2</sup>
B)	Gartenfläche	300 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.060 m <sup>2</sup>

#### 3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

##### 3.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

##### 3.2.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 3.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 11) **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	gemischte Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	25.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.060 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 760 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.05.2023	× 1,09	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 92,65 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	760	× 0,95	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>88,02 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>88,02 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 760 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 66.895,20 € <b>rd. 66.900,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 insgesamt **66.900,00 €**.

### 3.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	25.05.2023	231,10
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2022	212,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) =  $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,09$

## E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	760,00	0,86
<b>Vergleichsobjekt</b>	600,00	0,91

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,95$

## 3.2.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

### 3.2.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit

(Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### **3.2.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die

Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>66.900,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>8.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>74.900,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>74.900,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>74.900,00 €</b>

### 3.2.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Solitärbäume	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### 3.2.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

- **Nicht erforderliche Freiflächen**

In diese Gruppe fallen Flächen, die nicht bebaut werden können, sondern zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstückes erworben werden, insbesondere Flächen im hinteren Bereich eines Grundstückes, die als Gartenland genutzt werden können. Reine Gartenlandflächen, die nicht unmittelbar an die Baulandfläche angrenzen und eigenständig nutzbar sind, fallen unter „Wohnungsfernes Gartenland“ (siehe 4.4).

Zur Analyse dieser Gruppe wurden die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Kaufpreise ins Verhältnis zu dem entsprechenden Bodenrichtwert (Baulandwert) gestellt. Die Auswertung ergab unter Vernachlässigung einzelner Ausreißer eine Spanne von 5 bis 40 % des Baulandwertes. Dabei sind Zukäufe aus landwirtschaftlichen Flächen überwiegend im unteren Bereich der angegebenen Spanne zu finden, während Zukäufe von Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen im oberen Bereich (je nach Bedeutung) angesiedelt sind.

### 3.2.7 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land/ gemischte Baufläche  
beitragsrechtlicher Zustand = frei

### 3.2.8 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 25.05.2023  
Entwicklungsstufe = besondere landwirtschaftliche Fläche  
Nutzungsart = Freizeitgarten  
beitragsrechtlicher Zustand = Frei  
Fläche = 300 m<sup>2</sup>

### 3.2.9 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.05.2023	× 1,09	E03

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart		Freizeitgarten	× 0,30	
Fläche (m <sup>2</sup> )		300	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	<b>27,80 €/m<sup>2</sup></b>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>

insgesamt	- 0,00 €/m <sup>2</sup>		
vorläufiger angepasster relativer Bodenwert	=	27,80 €/m <sup>2</sup>	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-		
<b>relativer Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche</b>	=	<b>27,80 €/m<sup>2</sup></b>	

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B)“			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche</b>		<b>27,80 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	300,00 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche</b>	=	<b>8.340,00 €</b>	
		<b>rd. 8.340,00 €</b>	

Der **Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 insgesamt **8.340,00 €**.

### 3.2.10 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E03 Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index „Fläche der Landwirtschaft“

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	25.05.2023	231,10
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2022	212,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,09**

### 3.2.11 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B)“

#### 3.2.11.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### **3.2.11.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B)“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>8.340,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B)“</b>	=	<b>8.340,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B)“</b>	=	<b>8.340,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>8.300,00 €</b>

**3.2.12 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung****Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

**3.2.13 Wert des Teilgrundstücks lfd. Nr. 1; Flst. 181/1**

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A)	74.900,00 €
B)	8.300,00 €
Summe	83.200,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **83.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück lfd. Nr. 1; Flst. 181/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 mit rd.

**83.200,00 €**

geschätzt.

### 3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück lfd. Nr. 2; Flst. 181/2

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A)	Baufläche	700 m <sup>2</sup>
B)	Gartenfläche	300 m <sup>2</sup>
C)	Grünland	2.373 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.373 m <sup>2</sup>

#### 3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

##### 3.3.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen vgl. 3.2.1.1

##### 3.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land / gemischte Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

###### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	25.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	=	tlw. pflichtig
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.373 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 700 m <sup>2</sup>

###### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.05.2023	× 1,09	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= <b>92,65 €/m<sup>2</sup></b>

Fläche (m <sup>2</sup> )	600	700	×	0,97	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	89,87 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	17,00 €/m <sup>2</sup>	E4
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kanalbau (Abwasser) – 8,00 €/m<sup>2</sup></li> <li>• Wasserversorgung – 5,00 €/m<sup>2</sup></li> <li>• Stromversorgung – 4,00 €/m<sup>2</sup></li> </ul>					
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt			–	17,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster tlw. beitragspflichtiger Bodenrichtwert</b>			=	<b>72,87 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster tlw. beitragspflichtiger Bodenrichtwert rd.</b>	=	<b>72,90 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	700 m <sup>2</sup>
<b>tlw. beitragspflichtiger Bodenwert</b>	=	51.030,00 € <b>rd. 51.000,00 €</b>

Der **tlw. beitragspflichtige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 insgesamt **51.000,00 €**.

### 3.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E2 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	25.05.2023	231,10
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2022	212,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) =  $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,09$

#### E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	700,00	0,88
<b>Vergleichsobjekt</b>	600,00	0,91

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,97**

#### E4

Die angesetzten Beiträge für Erschließungsanlagen (insbesondere für Straße und Kanal; nicht für Wasser, Strom und ggf. Gas, da diese i. d. R. nicht bereits beim unbebauten Grundstück anfallen und demzufolge nicht im beitragsfreien Bodenrichtwert enthalten sind) entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stellen (Gemeindeverwaltung, Zweckverbände, Versorgungsunternehmen etc.). Bei fehlenden örtlichen Daten wurden die Durchschnitts-/Vergleichswerte aus [1], Kapitel 3.10.10 entnommen.

### 3.3.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

#### 3.3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 3.3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund

Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>51.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>10.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>61.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>61.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>61.000,00 €</b>

### 3.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
zwei Solitär bäume (Linde, Eiche) v. ökol. Bedeutung	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### 3.3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

#### 3.3.7 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land/ gemischte Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

#### 3.3.8 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	25.05.2023
Entwicklungsstufe	=	besondere landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Freizeitgarten
beitragsrechtlicher Zustand	=	Frei
Fläche	=	300 m <sup>2</sup>

#### 3.3.9 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

25.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.05.2023	× 1,09	E03

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart		Freizeitgarten	× 0,30	
Fläche (m <sup>2</sup> )		300	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 27,80 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger angepasster relativer Bodenwert			= 27,80 €/m <sup>2</sup>	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			+ -	
<b>relativer Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche</b>			= <b>27,80 €/m<sup>2</sup></b>	

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B)“		Erläuterung
relativer Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	27,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 300,00 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche</b>	= <b>8.340,00 €</b> <b>rd. 8.340,00 €</b>	

Der **Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 insgesamt **8.340,00 €**.

### 3.3.10 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B)“

#### 3.3.10.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen

aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### **3.3.10.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>8.340,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“</b>	=	<b>8.340,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“</b>	=	<b>8.340,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>8.300,00 €</b>

**3.3.11 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1,20 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Entfernung zum Ortsrand	=	

**Beschreibung des Bewertungsteilbereichs**

Wertermittlungsstichtag	=	25.05.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	priv. Erholungsfläche (mit Gartenhaus)
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 3.373 Bewertungsteilbereich = 2.373 m <sup>2</sup>

Entfernung zum Ortsrand = 0,1 km

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,20 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.05.2023	× 1,09	E03

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	priv. Erholungsfläche (mit Gartenhaus)	× 5,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )		2.373	× 1,00	
Entfernung zum Ortsrand (km)	0,8	0,1	× 1,25	E07
Geländeneigung (%)			× 0,90	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>7,36 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>7,36 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	2.373 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	17.465,28 €	
	<b>rd.</b>	<b>17.500,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 insgesamt **17.500,00 €**.

### E03 - Stichtagsanpassung

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index „Fläche der Landwirtschaft“

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	25.05.2023	231,10
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2022	212,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,09**

## E07

	Ortsrandentfernung	Koeffizient	
Bewertungsobjekt	0,10 km	1,28	Anpassungsfaktor = 1,25
Vergleichsobjekt	0,80 km	1,02	
		Zu-/Abschlag	25,49 %

### 3.3.12 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

#### 3.3.12.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 3.3.12.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund

Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>17.500,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>5.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C“</b>	=	<b>22.500,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C“</b>	=	<b>22.500,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>23.000,00 €</b>

### 3.3.13 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
bedeutsamer Solitärbaum (Eiche) Zuschlag	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### 3.3.14 Wert des Teilgrundstücks lfd. Nr. 2; Flst. 181/2

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A)	61.000,00 €
B)	8.300,00 €
C)	23.000,00 €
Summe	92.300,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **92.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück lfd. Nr. 2; Flst. 181/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 mit rd.

**92.300,00 €**

geschätzt.

### 3.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
lfd. Nr. 1; Flst. 181/1	unbebaut (Baufläche) u.a.	1.060,00 m <sup>2</sup>	83.200,00 €
lfd. Nr. 2; Flst. 181/2	unbebaut (Baufläche) u.a.	3.373,00 m <sup>2</sup>	92.300,00 €
Summe		4.433,00 m <sup>2</sup>	175.500,00 €

Der Verkehrswert für die Baugrundstücke und das Grünland in 69483 Wald-Michelbach, Neustadt / Im Mühlklingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wald-Michelbach	2046	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wald-Michelbach	4	181/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wald-Michelbach		2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wald-Michelbach	4	181/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2023 mit rd.

**175.500 €**

**in Worten: einhundertfünfsiebzigttausendfünfhundert 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.

64823 Groß-Umstadt, den 12. Juni 2023

\_\_\_\_\_  
Dipl. Ing. Heinz Bös

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

### Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Baugrundstück u.a.**

in **Wald-Michelbach, Neustadt / Im Mühlklingen**

Flur 4 **Flurstücksnummer 181/1**

Wertermittlungstichtag: **25.05.2023**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>beitrags- rechtlicher- Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
	A)	baureifes Land	frei	98,55	760,00	74.900,00
	B)	besondere landwirtschaftliche Fläche	frei	27,66	300,00	8.300,00
			Summen:		1.060,00	83.200,00

<b>Wesentliche Daten</b>					
	<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszins- satz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>
	A)	----	----	----	----
	B)	0,00	0,00	0,00	----

<b>Ergebnisse</b>	
Vergleichswert:	----
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>83.200,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	25.05.2023

Bemerkungen

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Baugtundstück u.a.**in **Wald-Michelbach, Neustadt / Im Mühlklingen**Flur **4****Flurstücksnummer 181/2**Wertermittlungstichtag: **25.05.2023**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>beitrags- rechtlicher- Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
	A)	baureifes Land	teilw. pflichtig	87,14	700,00	61.000,00
	B)	besondere landwirtschaftli- che Fläche	frei	27,66	300,00	8.300,00
	C)	landwirtschaftli- che Fläche	frei	9,69	2.373,00	23.000,00
			Summen:		3.373,00	92.300,00

**Ergebnisse**

Vergleichswert: ----

**Verkehrswert (Marktwert): 92.300,00 €**

Wertermittlungstichtag 25.05.2023

Bemerkungen

**4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software****4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

## 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009
- [7] Immobilienmarktbericht 2022; Daten des Immobilienmarktes Südhessen: Herausgeber: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## 4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Flur 4 der Gemarkung Wald-Michelbach
- Anlage 5: Fotos

## Übersichtskarte

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

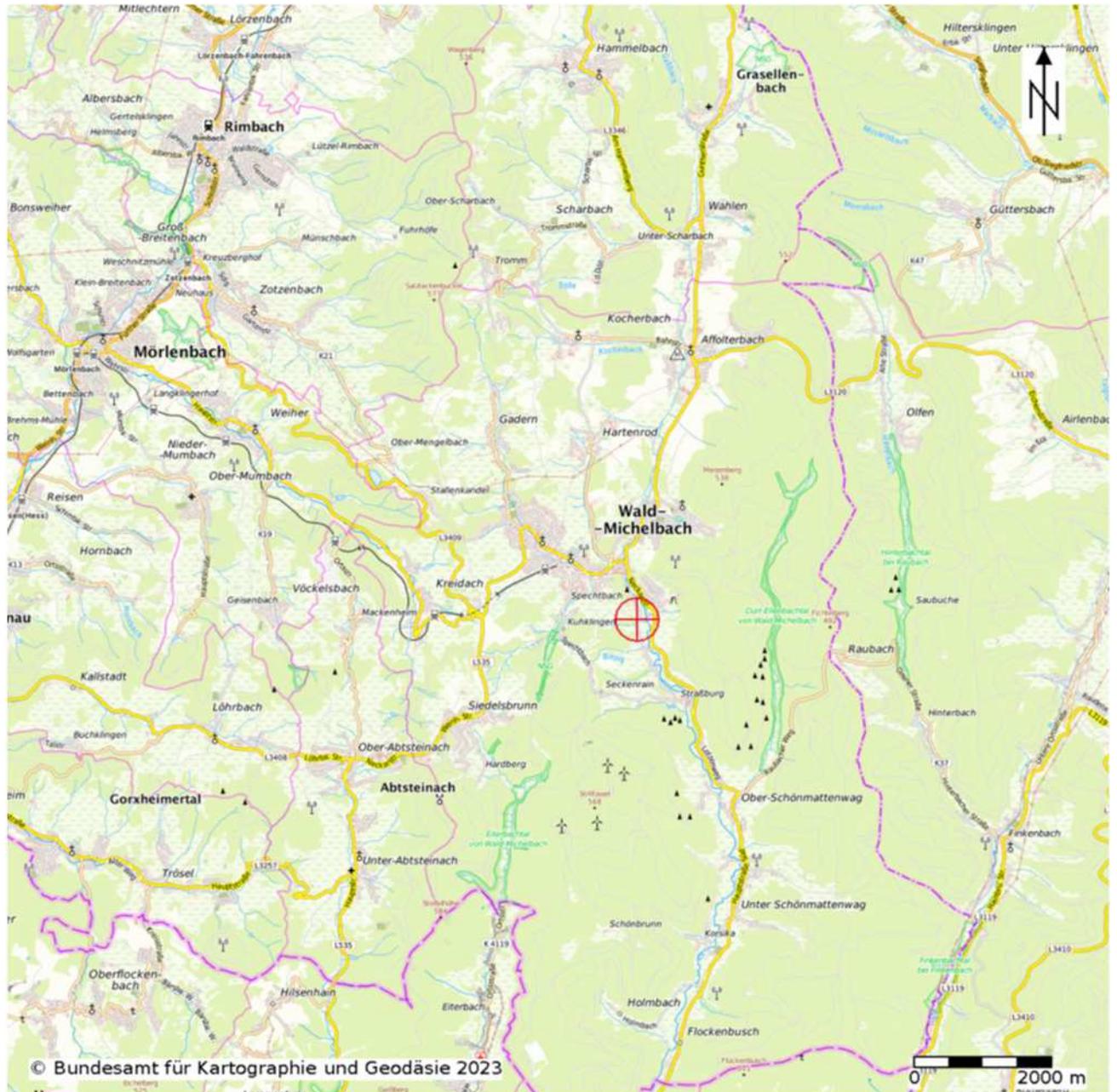
Postleitzahl: 69483

Ort: Wald-Michelbach

Straße: Neustadt

Hausnummer:

Transaktionsnummer: 20230606-8809-182800 - 1



Quelle: TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

Aktualität: 06.06.2023

Maßstab: 1:100.000

## Stadtplan

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

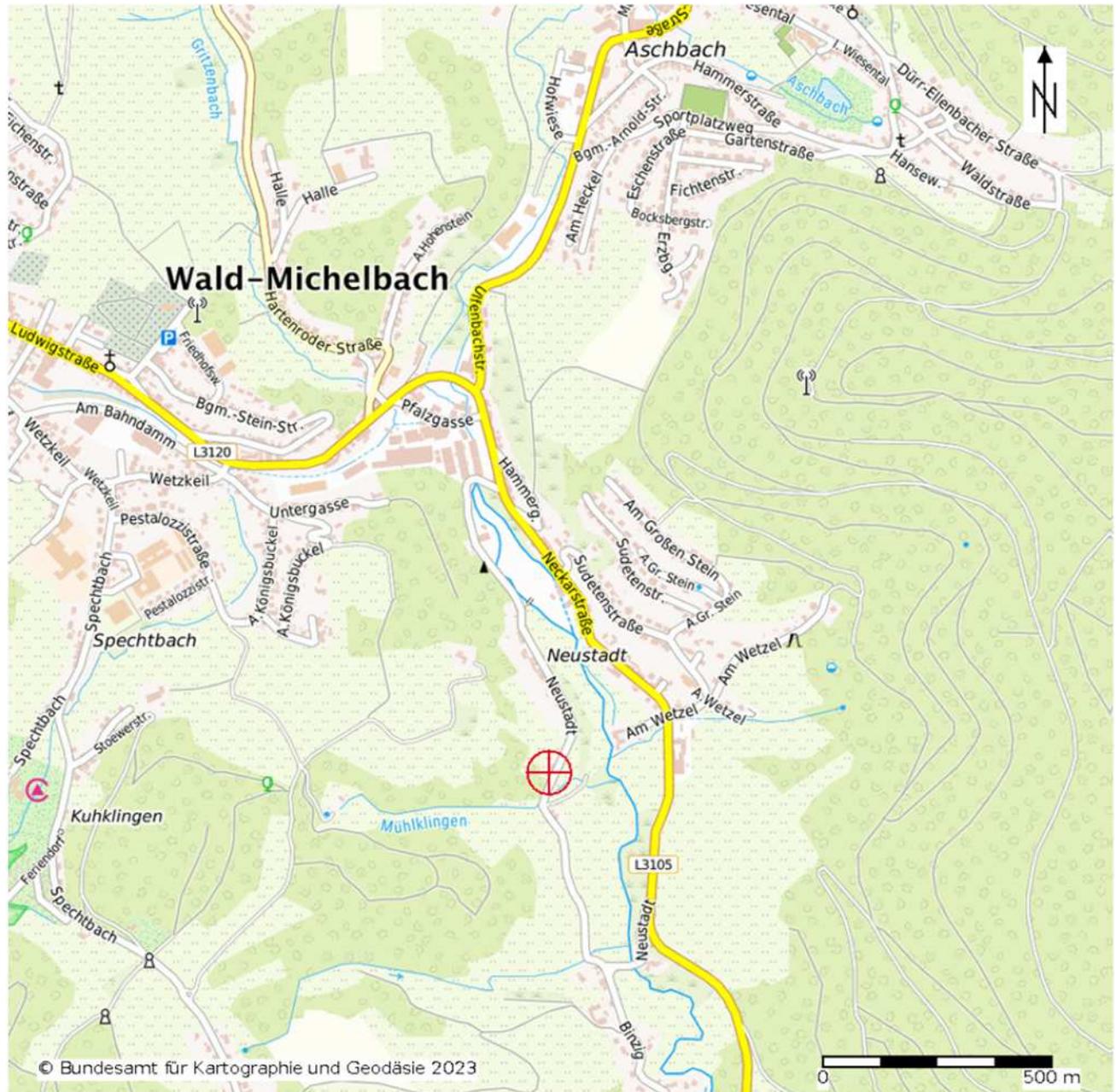
Postleitzahl: 69483

Ort: Wald-Michelbach

Straße: Neustadt

Hausnummer: 39

Transaktionsnummer: 20230606-8809-182800



Quelle: TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

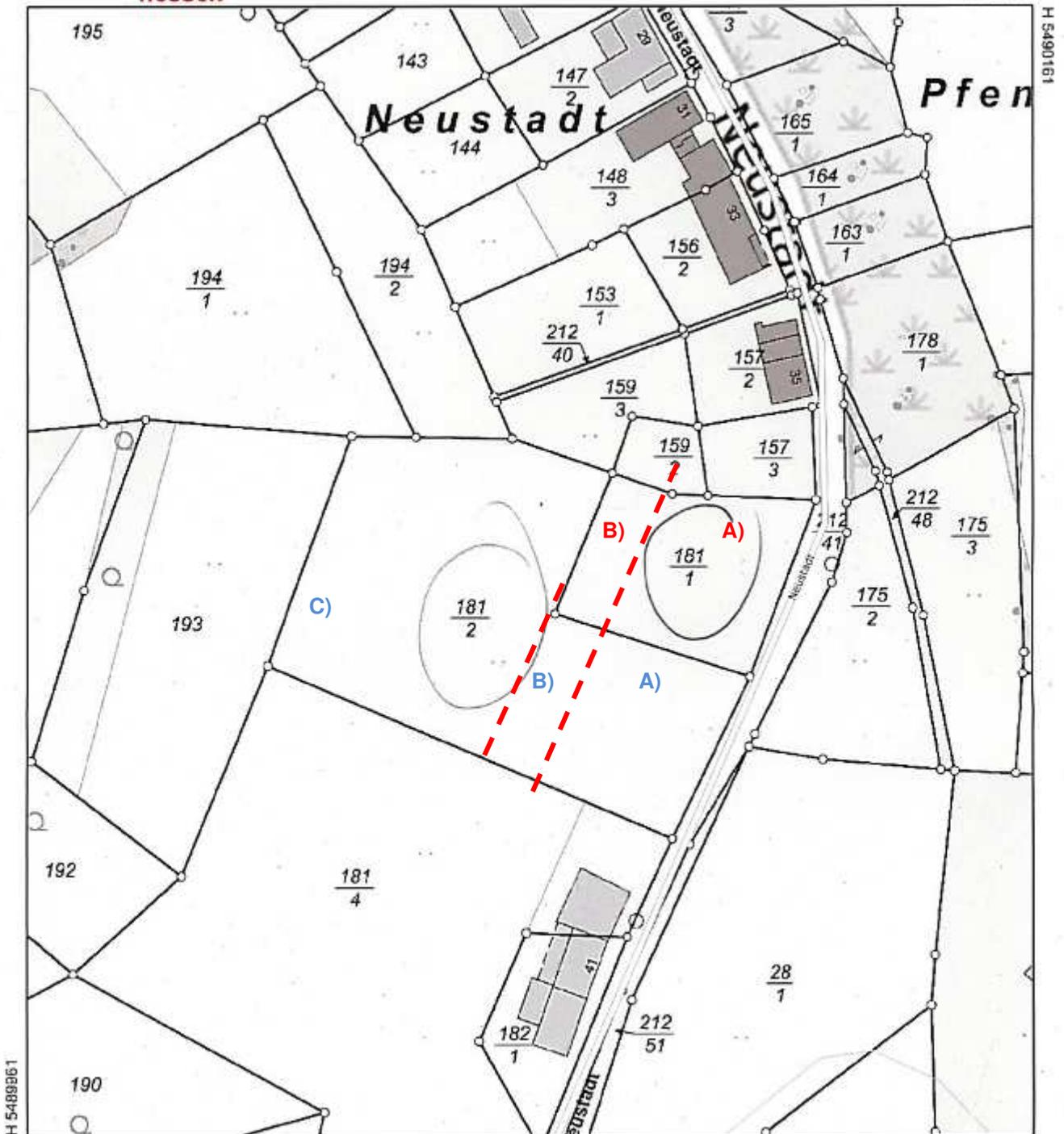
[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

[Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

Aktualität: 06.06.2023

Maßstab: 1:15.000



H 5489961

R 488597

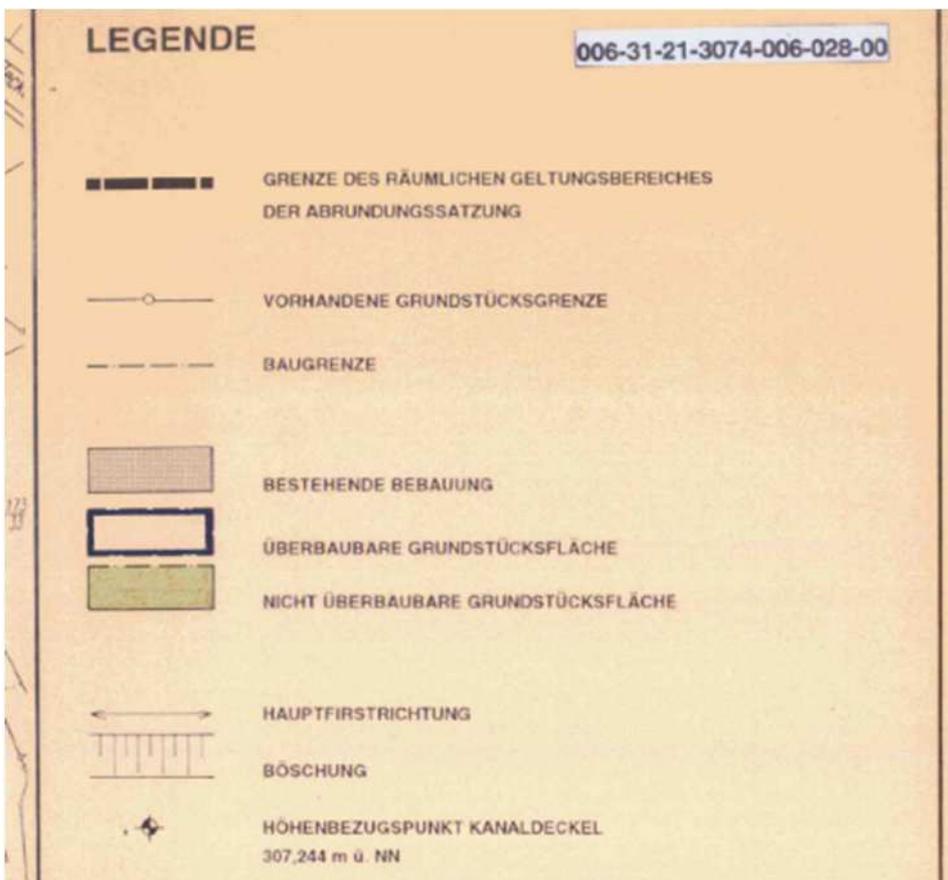
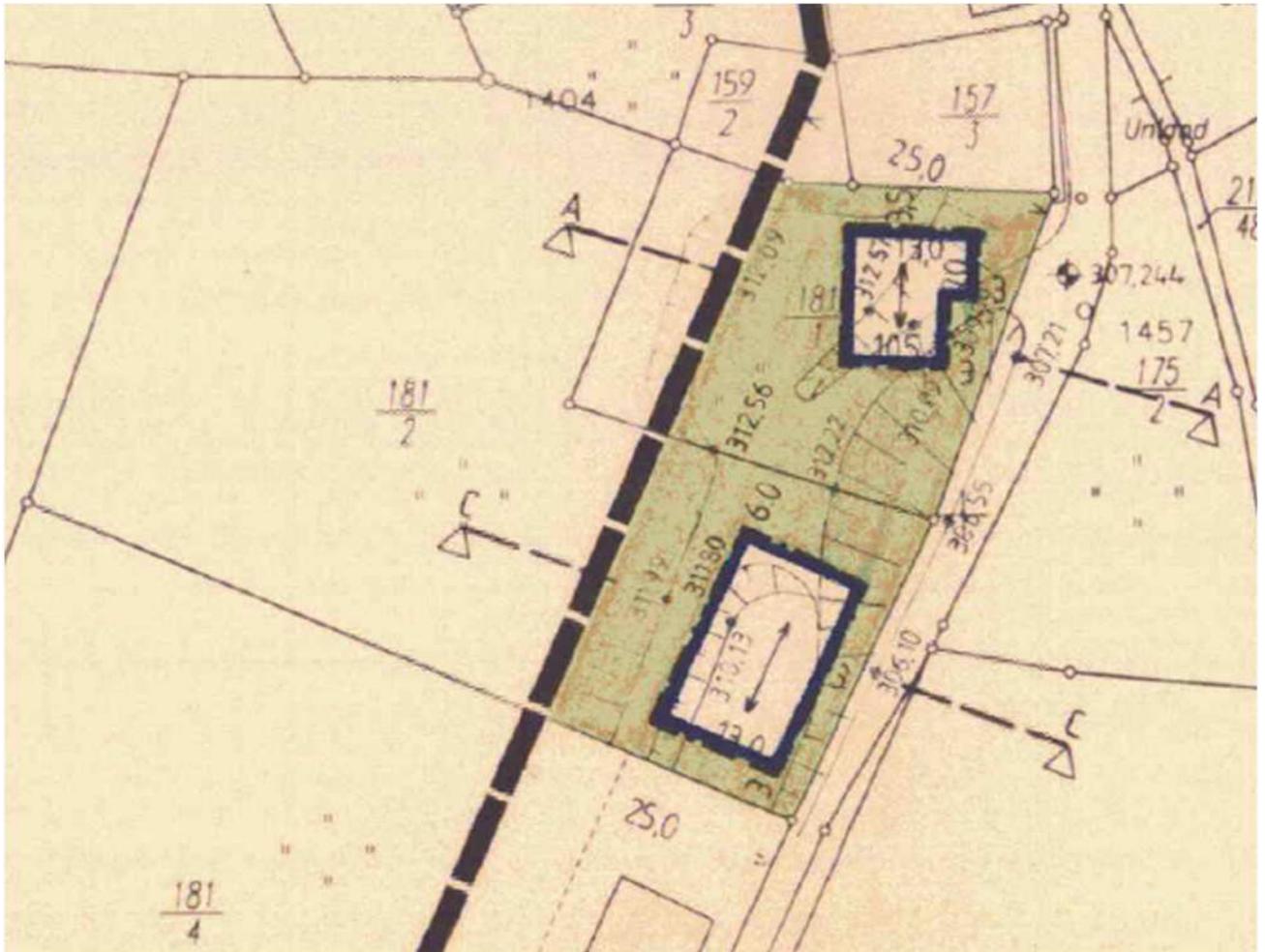
Datum: 22.3.2023

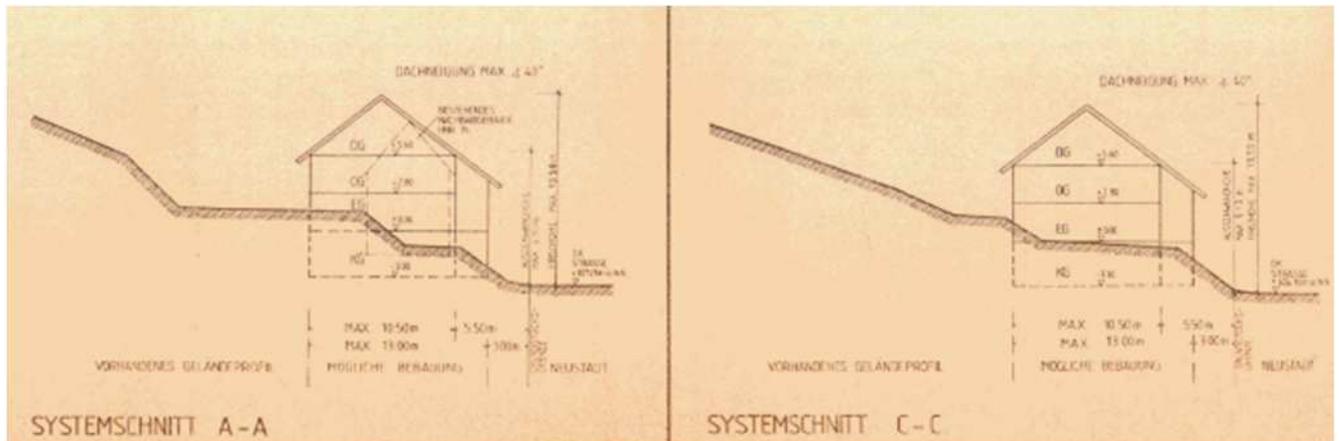
Maßstab:

unmassstäblich

Notiz:

Aufteilung der Bewertungsteilbereiche in Anlehnung an die Abrundungssatzung, vgl. Anlage 4





Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
Die Vorschriften des BauGB-Rechtsvorschriften wird nicht geltend.  
Verfügung vom 20.02.1998  
Az. V 22.2 - 6/1120/97 - Wald-Michelbach - 5/97  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
im Auftrag  
*Reinj*

WALD MICHEL BACH DEN 08. FEB. 1998

BERGHEIM  
Wald-Michelbach  
BURGERMEISTER

**KLARSTELLUNGS- UND  
ABRUNDUNGSSATZUNG  
GEMÄSS § 34 (4) 1 + 3 BAUGB  
FÜR DEN BEREICH  
> NEUSTADT-SÜD <**

PLANUNGSSTAND  
04/97 05/97 09/97 11/97

PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER

PBS

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- HINWEIS:**  
DIE ZULÄSSIGE ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM SATZUNGSGEBIET BESTIMMT SICH NACH § 34 (1) BZW. § 34 (2) BAUGB.
- DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE IM SATZUNGSGEBIET BESTIMMT SICH NACH § 34 (1) BAUGB, SOWEIT NICHT IN DER PLANZEICHNUNG DURCH BAUGRENZEN FESTGELEGT
- DAS ZULÄSSIGE MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM SATZUNGSGEBIET BESTIMMT SICH NACH § 34 (1) BAUGB, SOWEIT NICHT NACHFOLGEND ETWAS ANDERES FESTGESETZT IST.

FÜR DIE BEIDEN NOCH UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, FÜR DIE IN DER PLANZEICHNUNG ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (BAUFENSTER) AUSGEWIESEN SIND, IST DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN (GR) I. S. V. § 16 (2) 1 BAUNVO AUF MAXIMAL 165 QM JE BAUFENSTER FESTGELEGT.

DIE FESTGESETZTE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DARF IM BEREICH DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN DURCH ANLAGEN GEM. § 19 (4) 1 BAUNVO, MIT AUSNAHME VON GARAGEN, JE GRUNDSTÜCK UM BIS ZU 80 QM ÜBERSCHRITTEN WERDEN. INNERHALB DES FLURSTÜCKS 181/1 IST DIE ANLAGE EINER PRIVATEN ZUWEGUNG ZUR BEWIRTSCHAFTUNG DER AUSSERHALB DES SATZUNGSGEBIETES LIEGENDEN RESTFLÄCHEN DER FLURSTÜCKE 181/1 UND 181/2 ZULÄSSIG. HIERZU KANN DIE ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNG DER FESTGESETZTEN GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE UM WEITERE 40 QM AUF INSGESAMT 120 QM ERHÖHT WERDEN.

- DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST AUF MAXIMAL 2 BEGRENZT, § 20 BAUNVO.
- DIE ZULÄSSIGE BAUWEISE IM SATZUNGSGEBIET BESTIMMT SICH NACH § 34 (1) BAUGB, SOWEIT NICHT NACHFOLGEND ETWAS ANDERES FESTGESETZT IST.

FÜR DIE BEIDEN NOCH UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, FÜR DIE IN DER PLANZEICHNUNG ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (BAUFENSTER) AUSGEWIESEN SIND, IST DIE OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 (2) BAUNVO FESTGESETZT. DABEI SIND NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG.

- DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (WE) IST FESTGESETZT AUF MAX. 2 WE JE EINZELHAUS, § 9 (1) 6 BAUGB.

Auszug aus den textlichen Festsetzungen der Abrundungssatzung

Auszug aus den textlichen Festsetzungen der Abrundungssatzung

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 5



Bild 1: Auffahrt von der Straße Neustadt zum Bewertungsgrundstück Flst. 181/1



Bild 2: das nördlich am Bewertungsgrundstück Flst. 181/1 angrenzende Grundstück Flst. 157/3

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Das Bewertungsgrundstück Flst. 181/2 entlang der Straße, im Hintergrund angrenzendes Objekt Neustadt 41



Bild 4: Blick aus südlicher Richtung nach Norden, Flst. 181/2 links

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 5



Bild 5: rechts Auffahrt zur bereits planierten Baufläche auf Flst. 181/1



Bild 6: Solitärbaum oberhalb der Straße Neustadt

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 5

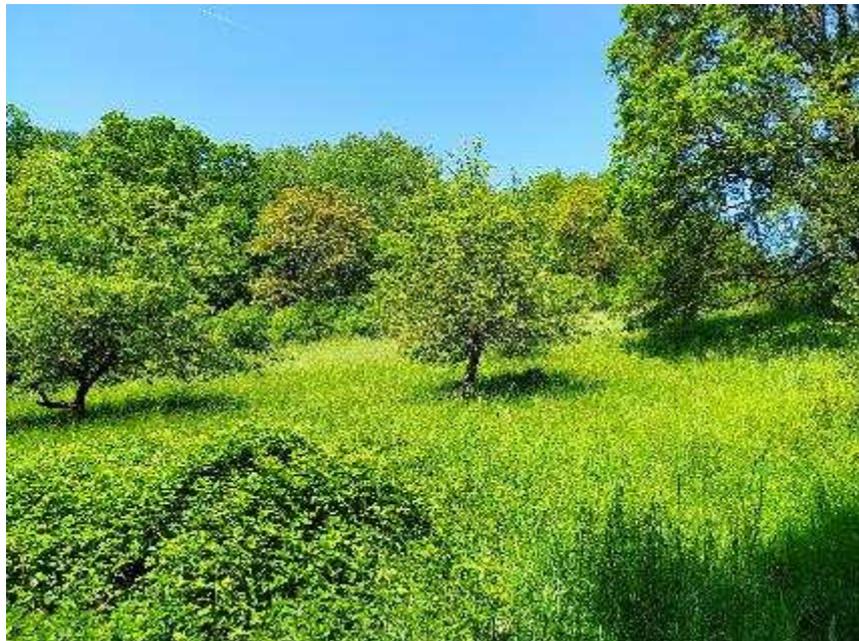


Bild 7: Blick auf die Landwirtschaftsfläche- Grünland- in westliche Richtung



Bild 8: Blick über die Landwirtschaftsfläche -Grünland- in nördliche Richtung

## Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Solitärbaum Fichte/Tanne an der Auffahrt



Bild 10: Solitärbaum Eiche

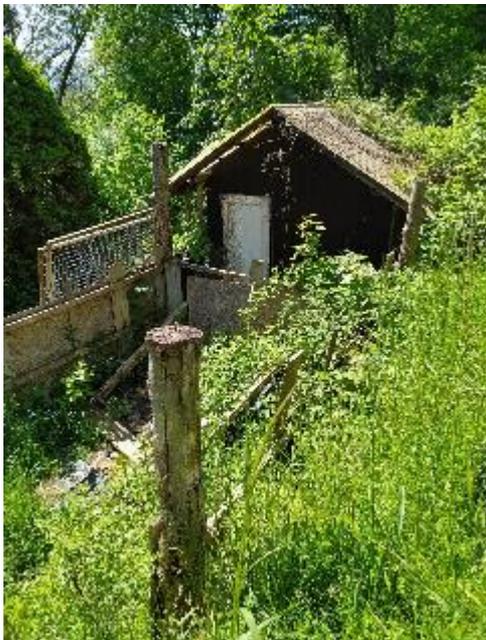


Bild 11: desolates Holzhütte auf der überbaubaren Baufläche Flst. 181/2



Bild 12: Grenzverlauf, Höhenlage Flst. 181/2, Blick in südliche Richtung