



AZ: 3 K 5/2024

**Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)
Wertermittlung im ländlichen Raum**

AUSSENBESCHTIGUNG

Vom Regierungspräsidium Kassel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Landwirtschaft

Fachgebiet:
1.1.2 Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken -Landwirtschaft

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

Am Berg 10
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

über ein

mit einem Wohnhaus und Scheune (Hofstelle) bebautes Grundstück,
Schulstraße 6 und fünf landwirtschaftliche Grundstücke,
37296 Ringgau-Netra



Wertermittlungsstichtag: 11.06.2024
Qualitätsstichtag: 11.06.2024

Verkehrswert

- lfd. Nr. 1: bebautes Grundstück: 93.400 €**
- lfd. Nr. 2: landwirtschaftliches Grundstück: 8.000 €**
- lfd. Nr. 3: landwirtschaftliches Grundstück: 21.300 €**
- lfd. Nr. 4: landwirtschaftliches Grundstück: 35.800 €**
- lfd. Nr. 5: landwirtschaftliches Grundstück: 7.100 €**
- lfd. Nr. 6: landwirtschaftliches Grundstück: 4.600 €**

GA Nr. 741/22/2024

Frielendorf, 01.08.2024

Das Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	S. 2
2. Grundstück lfd. Nr. 1, Schulstraße 6	S. 6
2.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 6
2.2 Grundstücksbeschreibung	S. 7
2.3 Wertermittlung.....	S. 14
2.3.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 15
2.3.2 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 17
2.3.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 22
2.4 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 25
3. Grundstück lfd. Nr. 2, Am Hohelietengraben	S. 26
3.1 Grundstücksbeschreibung	S. 27
3.2 Bodenwertermittlung.....	S. 28
3.3 Vergleichswertermittlung	S. 29
3.4 Verkehrswert	S. 29
4. Grundstück lfd. Nr. 3, Unter dem Köhlerskopf.....	S. 31
4.1 Grundstücksbeschreibung	S. 32
4.2 Bewertungsteilbereich Ackerland.....	S. 33
4.3 Bewertungsteilbereich Grünland	S. 34
4.4 Bewertungsteilbereich Gehölz.....	S. 36
5. Grundstück lfd. Nr. 4, Im Eisenhut.....	S. 39
5.1 Grundstücksbeschreibung	S. 40
5.2 Bodenwertermittlung.....	S. 41
5.3 Vergleichswertermittlung	S. 42
5.4 Verkehrswert	S. 42
6. Grundstück lfd. Nr. 5, Auf dem Renteroth	S. 44
6.1 Grundstücksbeschreibung	S. 45
6.2 Bodenwertermittlung.....	S. 46
6.3 Vergleichswertermittlung	S. 47
6.4 Verkehrswert	S. 47
7. Grundstück lfd. Nr. 6, Auf dem Renteroth	S. 49
7.1 Grundstücksbeschreibung	S. 50
7.2 Bodenwertermittlung.....	S. 51
7.3 Vergleichswertermittlung	S. 52
7.4 Verkehrswert	S. 52
8. Zusammenfassung der Ergebnisse	S. 54
9. Schlussbemerkungen.....	S. 55
10. Quellenverzeichnis.....	S. 56
11. Anlagen	S. 57-65

1. Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39,
37296 Ringgau,
Beschluss vom 03.05.2024, AZ 3 K 5/2024

Beschluss: „In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Zwangsvollstreckung betreffend die im Grundbuch
von Netra Blatt 1441 auf den Namen von

...

eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr. 1, Gemarkung Netra, Flur 2, Flurstück 10,
Gebäude- und Freifläche, Schulstraße 6, 2046 m²

Lfd. Nr. 2, Gemarkung Netra, Flur 3, Flurstück 24, Land-
wirtschaftliche Fläche, Am Hohelietengraben, 7449 m²

Lfd. Nr. 3, Gemarkung Netra, Flur 3, Flurstück 36,
Unland, Landwirtschaftsfläche, Unter dem Köhlerskopf,
21450 m²

Lfd. Nr. 4, Gemarkung Netra, Flur 3, Flurstück 48, Land-
wirtschaftliche Fläche, Im Eisenhut, 25762 m²

Lfd. Nr. 5, Gemarkung Netra, Flur 14, Flurstück 12, Land-
wirtschaftliche Fläche, Auf dem Renteroth, 9776 m²

Lfd. Nr. 3, Gemarkung Netra, Flur 14, Flurstück 13, Un-
land, Landwirtschaftsfläche, Auf dem Renteroth, 6234 m²

ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG).

Als Sachverständige wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten
Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf.

...“

Auftragsdatum: 03.05.2024 (Beschluss); Posteingang 07.05.2024

Wertermittlungsstichtag: 11.06.2024 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 11.06.2024 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer: ein Eigentümer; nähere Angaben beim Amtsgericht
Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung: Terminschreiben vom 13.05.2024 an die Verfahrens-
beteiligten

Ortstermin: Dienstag, 11.06.2024; 11:00 Uhr bis 13:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige Kirsten Pitz-Epp, Frielendorf

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsver-
steigerung

*Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Ver-
kehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der*

in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

B) Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:

mit einer Hofstelle in Innerortslage mit Wohnhaus, Scheune und Garage bebautes Grundstück und fünf landwirtschaftliche Grundstücke, Ackerland und Grünland

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Eschwege
Grundbuch: Netra, Blatt 1441

Lage:

37296 Ringgau-Netra, Schulstraße 6, u.a.

C) auf Grundlage folgender Unterlagen / Auskünfte wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, Maßstab ca. 200.000; Stadtplan, Maßstab ca. 1:10.000 oder 1:20.000; Liegenschaftskarten, Maßstab 1:500, 1:1.000 oder 1:2.000
- Bodengüte: Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Bodenschätzung), 10.06.2024
- planungsrechtlichen Situation: Gemeinde Ringgau, 22.05.2024 und online-Auskunft, www.geoportalnordhessen.de, Flächennutzungsplan
- Gewerbeauskunft: Gewerbeamt Gemeinde Ringgau, 16.05.2024
- Denkmalschutz: denkxweb.denkmalpflege-hessen.de, Aufruf 23.07.2024
- Altlastenauskunft: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Baulastenverzeichnis: schriftliche Auskunft, Kreisverwaltung des Werra-Meißner-Kreises, 22.05.2024
- Schutzgebiete: www.geoportal.hessen.de
- Überschwemmungsgebiet: www.geoportal.hessen.de
- Bodenrichtwertauskunft: von www.boris.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH vom 24.07.2024
- erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Verlag und Software GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug vom 05.04.2024
- Liegenschaftskarten, M = 1:1.000 vom 19.03.2024

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
Es konnte nicht abschließend festgestellt werden, ob das Gebäude Schulstraße 6 bewohnt und ggf. vermietet ist. Aufgrund der Außenbesichtigung ergibt sie **die Annahme** des Gebäudeleerstands.
Weiterhin konnte nicht recherchiert werden, ob für die landwirtschaftlichen Grundstücke ein Pachtverhältnis besteht, da kein Eigentümerkontakt zustande kam. Die Bewertung wird darauf abgestellt, daß kein Pachtverhältnis existiert.
Eine Haftung der Sachverständigen für die Richtigkeit der o.g. Annahmen wird ausgeschlossen.
- Gewerbebetrieb:
vor Ort wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
vor Ort nicht vorhanden (Annahme).
- Hausschwamm, Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
nach bauteilerstörungsfreier Inaugenscheinnahme durch Außenbesichtigung besteht kein Verdacht.
- Energieausweis:
wegen Denkmalschutz nicht erforderlich.
- Altlasten
für das Vorhandensein von Altlasten hat sich kein Verdacht ergeben.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Besichtigung wurden von mir kein mögliches Zubehör / keine beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier nicht der Fall.
- Besichtigung:
beim Ortstermin Schulstraße 6 konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.
Die landwirtschaftlichen Grundstücke wurden nicht betreten, konnten jedoch auf ihre ganze Fläche hin eingesehen werden.

2. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV, Schulstraße 6, Flur 2, Flurstück 10, 2.046 m²**2.1 Wertermittlungsergebnisse**Für das **Grundstück mit EFH und Scheune**
Flur 2 Flurstücksnummer 10in **Ringgau, Schulstraße 6**
Wertermittlungstichtag: **11.06.2024**

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	22,68	2.046,00	46.400,00
Summe:			22,68	2.046,00	46.400,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		284,00	118,00	1910	70	16
Gesamtfläche	Garage		41,00		1965	50	7
Gesamtfläche	Scheune		188,00		1910	20	4

Wesentliche Daten				
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	6.756,00	2.114,52 € (31,30 %)	1,50	0,78

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	393,22 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-63,56 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	791,53 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,82
Verkehrswert/Reinertrag:	20,12

Ergebnisse	
Ertragswert:	94.700,00 € (95 % vom Sachwert)
Sachwert:	99.700,00 €
gewogenes Mittel:	98.300
Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung ./ 5%	./ 4.915
Verkehrswert (Marktwert):	93.400,00 €
Wertermittlungstichtag	11.06.2024

2.2 Grundstücksbeschreibung

Beschreibung des Grund und Bodens

Lage (s. Anlage 1 + 2)
Bundesland: Hessen.
Kreis: Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl: Gemeinde Ringgau; rd. 2.840 Einwohner; 66,81 km² Fläche.
Netra rd. 530 EW.

Überörtliche Anbindung:
größere Städte: Eschwege rd. 15 km, Eisenach rd. 23 km.
Autobahnzufahrten: A 4 Bad-Hersfeld-Dresden rd. 14 km.
Bundesstraße: B 7 anliegend.
Bahnhof: ICE-Bahnhof Eisenach rd. 25 km, Regionalbahnhof Herleshausen rd. 14 km.

Innerörtliche Lage: zentrale Lage im Ortsgebiet, an innerörtliche Hauptstraße und B7 angrenzend.
Bushaltestelle und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.

Wohnlage: mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage auch geeignet.

Umgebung: gemischte Nutzung in offener zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen: gewisse Lärmimmission durch Straßenverkehr.

Topographie: eben.

Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)
Straßenfront: rd. 13 m.
Mittlere Tiefe: rd. 22 m.
Grundstücksgröße: 2.046 m².
Grundstücksform: unregelmäßig. trapezförmig.

Erschließung

Straßenart und Ausbau: überörtliche Durchgangsstraße, Landstraße. Fahrbahn asphaltiert. Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum teilweise möglich. Von der Landstraße und der Schulstraße aus erreichbar.

Anschlüsse: über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden.
Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Grenzverhältnisse: Gebäude freistehend.

Baugrund, Grundwasser: soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.
Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: Grundbuch von Netra, Blatt 1441 vom 05.04.2024 mit letzter Änderung vom 05.04.2024.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

Anmerkung:

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk vom 05.04.2024.

sonstige Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden nicht auf den Verkehrswert angerechnet. Für die Zwangsversteigerung wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertminderung durch vorhandene Belastungen s.o. ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren:

da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine schriftlichen Angaben vor.

Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Ortstermin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:

aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.

Eine darüber hinaus gehende Nachforschung und Untersuchung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wird auftragsgemäß nicht vorgenommen.

Baulastenverzeichnis:

kein Eintrag.

Denkmalschutz:

das Objekt ist Teil einer Gesamtanlage nach § 2 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz.

Ggf. bedeutet dies einen Kostenmehraufwand bei einer Sanierung der Gebäudehülle, da dies genehmigungspflichtig ist und denkmalschutzgerechte Materialien verwendet werden müssen oder weitere Auflagen bestehen.

In der Wertermittlung ist dies wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

rechtskräftig 20.11.1993. M = gemischte Baufläche.

Festsetzungen im

Bebauungsplan:

für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, d.h. eine Bebauung hat sich nach der Bauweise, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

beim Bauamt der Gemeinde Ringgau keine Bauakte vor. Bei der Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis kann mit der vorhandenen Datenlage keine Akte recherchiert werden.

Die materielle Legalität oder Legalisierbarkeit der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird jedoch -wegen Altbestand- angenommen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen ist das Gutachten ggf. entsprechend zu ändern oder zu ergänzen.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG:

das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen offensichtlich nicht mehr aus.

Kanal- und Straßenbauarbeiten sind offensichtlich in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:

Hofreite mit Wohnhaus, Scheune und Garage.

Wirtschaftliche Folgenutzung:

Wohnnutzung; Einfamilienhaus mit Nebengebäuden.

Stellplatzsituation/

Garagen:

eine Garage. Weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof.

Vermietungssituation:

aufgrund von Außenbesichtigung und mangels Eigentümerkontakt keine Aussage möglich.

Annahme für die Wertermittlung: keine Vermietung; Leerstand. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist die Wertermittlung in diesem Punkt zu korrigieren.

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzanforderungen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zu den Gebäuden:

Besichtigungsumfang: die Gebäude konnte **nur von außen** besichtigt werden!
Die Beschreibung erfolgt daher anhand der Außenbesichtigung, den Unterlagen aus der Bauakte und plausibler Annahmen bezüglich üblicher Ausfertigungen für das Baujahr.

Wohnhaus:

Art des Gebäudes: Wohngebäude: freistehendes offensichtlich nur teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus in Massiv- und Fachwerkbauweise. Das Dachgeschoß ist offensichtlich nicht ausgebaut (Annahme).

Baujahr: ca. 1910 (nach sachverständiger Schätzung und Gebäudeinschrift).

Energieeffizienz: Annahme: baujahrestypisch; ohne umfassende energetische Modernisierungen. Energieausweis wegen Denkmalschutz nicht erforderlich.

Barrierefreiheit: Zugang nicht barrierefrei aufgrund Stufen. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppen zu Keller-, Ober-, und Dachgeschoß.

Außenansicht: Fassade teilweise Fachwerk, teilweise verputzt und gestrichen oder Sichtmauerwerk. Sockel verputzt. Fensterrahmen weiß.

Hauseingangsbereich: 2 Eingangsstufen.

Konstruktion:

Konstruktionsart: Holzfachwerk oder Massivbauweise, Mauerwerk.

Geschossdecken: Annahme: über Keller Massivdecke, sonst Holzbalkendecken.

Treppen: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Fenster: ältere Kunststofffenster, weiß, Isolierverglasung. Rollläden teilweise vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Dachziegel, rot.

Dachflächen: zu Dachdämmung wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Kamin: 1 Kamin, über Dach verkleidet.

Nutzung, Raumaufteilung (Annahme):

Kellergeschoß: Kellerräume.

Erdgeschoss: Wohnräume.

Obergeschoß: Wohnräume.

Dachraum: Speicher.

Wohnfläche Wfl.: Erdgeschoss: rd. 59 m² Wfl.

Obergeschoß: rd. 59 m² Wfl.

Gesamt rd. 118 m² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Sie weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden. S. auch Anlage 4)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 284 m².

(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. S. auch Anlage 4)

Innenausstattung und Zustand:

Ausstattung: Annahme: einfache bis mittlere Ausstattung.

Zustand: Annahme: durchschnittlicher Zustand, Annahme Bad und Heizung vorhanden, ggf. renovierungsbedürftig.

Gebäudestandard: geschätzt einfacher - mittlerer Gebäudestandard, Stufe 2,0 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation,
Heizung, Warmwasser:

Sanitärausstattung: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.

besondere Bauteile: 2 Eingangsstufen.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: keine.

Belichtung, Besonnung: ausreichend.

- Modernisierungen: wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres, lt. Eigentümer:
- Innenausstattung (Wand, Boden, Decke): keine Aussage möglich.
 - Bädern und WC's: keine Aussage möglich.
 - Heizung: keine Aussage möglich.
 - Strom, Installationsleitungen, Heizkörpern: keine Aussage möglich.
 - Fenster: keine Aussage möglich.
 - Wärmedämmung (Außenwand/Fassade): keine.
 - Dach (Eindeckung, Wärmedämmung): Dacheindeckung und Kaminkopf offensichtlich in den letzten Jahren erneuert.
 - Raumaufteilung (Grundrissänderung): keine Aussage möglich.
- Bauschäden: -Schadstellen an Fachwerkfassade an südlicher Giebelseite erkennbar.
Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin von außen erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
- Allgemeinbeurteilung: Allgemeinbeurteilung: -baujahrestypisches Wohnhaus, offensichtlich durchschnittlich instandgehalten.
- energetischer Zustand (Wärmedämmung, Fenster, etc.) offensichtlich überwiegend nicht zeitgemäß.

Nebengebäude:

- Scheune: Baujahr: geschätzt wie Haupthaus, ca. 1910.
Beschreibung: zweigeschossige Scheune mit Satteldach, freistehend; ca. 21,5 m x 8,75 m.
Konstruktion: Fachwerkbauweise. Sockel Massivbauweise, Ziegelsteine. Gefache mit Ziegelsteinen ausgemauert. Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.
Nutzung: EG: Annahme Werkstatt und Abstellfläche. OG und DG keine Angabe möglich.
Nutzfläche Nfl: wertrelevante Nfl. im EG rd. 160 m²
Bruttogrundfläche BGF: wertrelevante BGF im EG rd. 188 m².
- Garage: Baujahr: ca. 1960 (nach Schätzung durch SV).
Beschreibung: Doppelgarage, zwei Stahlschwingtore, ca. 6,25 x 6,5 m.
Konstruktion: Massivbauweise, Mauerwerk. Flach geneigtes Pultdach mit Welleterniteindeckung (asbesthaltig).
Nutzung: als Garage oder Abstellfläche.
Bruttogrundfläche BGF: rd. 41 m².

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung:

die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Freigelände:

bauliche Außenanlagen: Hoffläche mit Betonsteinpflaster.

Nicht bauliche Außenanlagen / Gartenfläche: diverser Bewuchs, Baumbestand, ungepflegter Zustand.

Grundstückseinfriedung: Drahtzaun; an den Zufahrten Metallzaun mit Toren.

2.3 Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln.

Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt ist mit einer Hofstelle mit Wohnhaus, Scheune und Garage sowie dazugehörigen landwirtschaftlichen Grundstücken in zentraler Lage eines ländlich geprägten Ortsteils einer Gemeinde im Kreisgebiet bebaut.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Eigennutzungsobjekt geeignet zu Wohnnutzung und /oder zu landwirtschaftlicher Nutzung- wird als vorhanden und relativ gut eingeschätzt.

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zur Verfügung stehende Daten: geeignete Bodenrichtwerte (s.u.), objektspezifische Sachwertfaktoren aus dem örtlichen Immobilienmarktbericht.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode und zur Plausibilisierung bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren (gem. § 29 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

2.3.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 objekt-spezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss des Werra-Meißner-Kreises im Geoportal-Hessen veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt oder -größe – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **28,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 1.000 m ² (<i>geschätzt anhand Lageplan</i>)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	11.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	2.046 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 28,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 28,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 1.000	2.046	× 0,81	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 22,68 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	22,68 €/m²	
Fläche	×	2.046 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	46.403,28 € rd. 46.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 insgesamt **46.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: 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 GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

2.3.2 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	585,00 €/m ² BGF	208,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	284,00 m ²	41,00 m ²	188,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	166.140,00 €	8.528,00 €	46.060,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.06.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	297.556,74 €	15.273,65 €	82.493,46 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	297.556,74 €	15.273,65 €	82.493,46 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	50 Jahre	20 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre	7 Jahre	4 Jahre
• prozentual		77,14 %	86,00 %	80,00 %
• Faktor	x	0,2286	0,14	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	68.021,47 €	2.138,31 €	16.498,69 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		86.658,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.332,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	90.991,39 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	137.391,39 €
Sachwertfaktor	x	0,78
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	107.165,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	7.500,00 €
Sachwert	=	99.665,28 €
	rd.	99.700,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus, Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	60,5 %	16,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	60,5	384,18
3	730,00	16,5	120,45
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			635,73
gewogener Standard =			2,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 635,73 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Fachwerkhäuser (Eiche)	x	0,920
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	584,87 €/m ² BGF
	rd.	585,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbau-zuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (Gutachterausschuss) bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen, bestehend aus baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in (1), Band 3, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (86.658,47 €)	4.332,92 €
Summe	4.332,92 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen und objektspezifisch modifiziert werden.

Gesamtnutzungsdauer GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Im zugrundeliegenden „Sachwertmodell Hessen“ beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser 70 Jahre.

Restnutzungsdauer RND

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hier-durch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.000,00 €
* Fassade, pauschale Schätzung	-5.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-2.500,00 €
* Denkmalschutz - Gesamtanlage	-2.500,00 €	
Summe		-7.500,00 €

▪ Denkmalschutz

Bei Änderungen oder Instandsetzungen am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes sind ggf. Mehraufwendungen aufgrund der Denkmaleigenschaft (Teil einer Gesamtanlage) gegeben. Die in den Bewirtschaftungskosten enthaltenen Instandhaltungskosten erhöhen sich ggf. aufgrund von Denkmalschutzauflagen bei Art der Ausführung, Materialwahl etc..

Wfl.	€/m ² *	Barwertfaktor **	Summe
118 m ² x	1,50 € /m ² =	177,00 € x	14,1310 =
			<u>2.501,19 €</u>
		rd.	<u><u>2.500 €</u></u>

* erhöhte Instandhaltungskosten, **V bei RND von 16 J. und LZ von 1,5%

Anmerkung:

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

2.3.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV)

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			118,00		-	0,00	0,00
Garage				1,00	-	0,00	0,00
Scheune				1,00	-	0,00	0,00
Summe			118,00	2,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			118,00		3,50	413,00	4.956,00
Garage				1,00	-	30,00	360,00
Scheune				1,00	-	120,00	1.440,00
Summe			118,00	2,00		563,00	6.756,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -6.756,00 € ab**, da keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.756,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	2.114,52 €
jährlicher Reinertrag	=	4.641,48 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 46.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	696,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.945,48 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,131
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	55.753,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	102.153,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	102.153,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	7.500,00 €
Ertragswert	=	94.653,58 €
rd.		94.700,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Nebenflächen (Scheune, ehem. Stall EG) sind im Mietansatz für die Wohnfläche enthalten. Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- dem Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen,
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen und
- der on-geo-Vergleichsmiete

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde (ImmoWertV21), das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen und durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, marktübliche Zu- oder Abschläge

siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen.

2.4 Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

Ableitung des Verkehrswertes

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekte erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. **99.700 €**,
der Ertragswert mit rd. **94.700 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[99.700,00 \text{ €} \times 1,000 + 94.700,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 98.300,00 \text{ €}$.

Verkehrswert

Das vorläufige Verfahrensergebnis beträgt 98.300 €.

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich, daher besteht für einen potentiellen Erwerber ein Risiko bezüglich des Zustandes, insbesondere im Inneren der Bewertungsobjekte.

Daher wird von dem ermittelten vorläufigen Verkehrswert ein Risiko- und Sicherheitsabschlag angesetzt, der nach meiner sachverständigen Auffassung mit 5% des vorläufigen Verkehrswertes anzusetzen ist (üblicher Ansatz nach Wertermittlungsliteratur 5-15%).

vorläufiger Verkehrswert			98.300 €
./.. Risiko- und Sicherheitsabschlag, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte	5%	./..	<u>4.915 €</u>
			93.385 €
		rd.	<u>93.400 €</u>

Der **Verkehrswert** für das als Hofstelle in Innerortslage mit Wohnhaus, Scheune und Garage bewertete Grundstück

Schulstraße 6, 37296 Ringgau,
Gemarkung Netra, Flur 2, Flurstück 10,
Gebäude- und Freifläche 2.046 m²,

-welches **nur von außen** besichtigt werden konnte- wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittel aus Sachwert und Ertragswert und Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen Außenbesichtigung, zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 mit rund

93.400 €

**in Worten: dreiundneunzigtausendvierhundert Euro
(= 792 €/m² Wohnfläche)**

geschätzt.

3. Grundstück lfd. Nr. 2 des BV, Am Hohelietengraben, Flur 3, Flurstück 24, 7.449 m²



Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	Landwirtschaft- liche Fläche	-	0,98	7.449,00	7.300,00	
Summen:			0,98	7.449,00	7.300,00	
Ergebnisse						
Vergleichswert:		8.000,00 €				
Verkehrswert (Marktwert):		8.000,00 €		= 1,07 €/m²		
Wertermittlungstichtag		11.06.2024				

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bewertungsobjekt: Ackerland; Aufwuchs Getreide (Weizen); genutzt als Ackerfläche.

Die Lage ist gut erkennbar. Grundstücksmarkierungen sind nicht vorhanden. Höhenlage.

Topographie: leichte Hanglage.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 58 m.

Mittlere Grundstückslänge: rd. 130 m.

Grundstücksgröße: 7.449 m².

Grundstücksform: nahezu regelmäßig, längsrechteckig.

Erreichbarkeit: über befestigte Feldwege, geschottert.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Planungsrecht: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringgau, rechtskräftig am 20.11.1993: dargestellt als Flächen für die Landwirtschaft, Acker.

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.: nein.

Vogelschutzgebiet: nein.

Wasserschutzgebiet: WSG TB Netra, Schutzzone III.

Überschwemmungsgebiet: nein.

Ausgleichsfläche: nein.

FFH-Gebiet: nein.

Naturpark: Geo-Naturpark Frau-Holle-Land seit 04.07.2022.

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV 21.

Wertigkeit des Grundstücks:

Liegenschaftsbuch: tatsächliche Nutzung: 7 449 m² Ackerland

Bodenschätzung: 7 449 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 29, Gesamtertragsmesszahl 2 160.

Bauliche Anlagen:

Bebauung: keine.

Einfriedung: keine.

Verpachtung:

Pachtverhältnis: Annahme: keine Verpachtung.

3.2 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert für Ackerland in der Richtwertzone in der das Bewertungsobjekt liegt beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **1,0 €/m²**. Eine Ackerlandzahl wird nicht angegeben.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert Ackerland = 1,00 €/m ²					
Merkmal	durchschnittliches Grundstück	Bewertungsgrundstück			
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	x	1,00	E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00	
Art der Fläche, Nutzung	Ackerland	Ackerland	x	1,00	E02
Ackerzahl	k. A.	29	x	1,00	E03
Lage 1 (Entfernung zum Ortsrand)	ca. 1.000 m	rd. 950 m	x	1,00	E04
Lage 2 (Schutzgebiet)	kein Schutzgebiet	Trinkwasserschutzgebiet	x	0,98	E05
Überschwemmungsgebiet	nein	nein		1,00	E05
störender Aufwuchs	nicht vorhanden oder nicht störend	nicht vorhanden	x	1,00	E06
Fläche	ca. 8.200 m ²	7.449 m ²	x	1,00	E07
Form	geeignet	geeignet	x	1,00	E08
Geländeneigung	eben/leicht geneigt	eben	x	1,00	E09
Wegeerschließung	normal, befestigt	befestigt	x	1,00	E10
Erkennbarkeit der Grundstücksgrenzen	erkennbar, markiert	erkennbar, nicht markiert	x	1,00	E11
Sonstiges	keine Besonderheit	keine Besonderheit	x	1,00	E12
relativer Bodenwert			=	0,98 €/m ²	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert			=	0,98 €/m ²	
Grundstücksfläche			x	7.449 m ²	
			=	7.300,02 €	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €	
absoluter Bodenwert			=	7.300,02 €	
			rd.	7.300 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 rd. **7.300 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E05, Lage 2 – Schutzgebiet:

Wertabschläge sind gerechtfertigt, wenn die landwirtschaftliche Fläche wegen besonderer Schutzaufgaben nur eingeschränkt oder faktisch nicht nutzbar ist. In derartigen Fällen kann sich der Verkehrswert auf eine regionaltypische Untergrenze für Unland reduzieren. S. auch (1), 3.10.28/1.

Hier Lage in Wasserschutzgebiet. Ggf. Einschränkungen bei der (landwirtschaftlichen) Nutzung. Geringfügige Wertminderung von 2% geschätzt.

3.3 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21)

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		7.300,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	7.300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	730,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	8.030,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	8.030,00 €
	rd.	8.000,00 €

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

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. Hier geschätzter Zuschlag von 10% aufgrund guter Nachfragesituation und Preissteigerungstendenzen (z.B. steigende Bodenrichtwerte).

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 10,00 % von (7.300,00 €)	730,00 €
Summe	730,00 €

3.4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **8.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Fläche der Landwirtschaft, Ackerland, bewertete Grundstück

37296 Ringgau, Gemarkung Netra, Am Hohelietengraben,
Landwirtschaftsfläche, Flur 3, Flurstück 24, Größe 7.449 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 auf der Grundlage des Vergleichswertes mit rund

8.000 €

in Worten: achttausend Euro

geschätzt.

Objektfotos



Abb. 1: Blick von Süd nach Nord, rechts befestigter Feldweg



Abb. 2: Blick von Nord nach Süd

4. Grundstück lfd. Nr. 3 des BV, Unter dem Köhlerskopf, Flur 3, Flurstück 36, 21.450 m²



Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücks-teil	Entwicklungs-stufe	Beitragsrecht-licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Ackerland	Landwirtschaftl. Fläche	-	1,08	13.769,00	14.900,00	
Grünland	Landwirtschaftl. Fläche	-	0,69	4.906,00	3.390,00	
Gehölz	Landwirtschaftl. Fläche	-	0,42	2.775,00	1.170,00	
Summen:			2,19	21.450,00	19.460,00	

Ergebnisse		
Vergleichswert:	21.300,00 €	
Verkehrswert (Marktwert):	21.300,00 €	= 0,99 €/m²
Wertermittlungstichtag	11.06.2024	

4.1 Grundstücksbeschreibung

Bewertungsobjekt: Ackerland; Aufwuchs Getreide (Weizen), Grünland mit Grasbewuchs und Unland mit Gehölz/Baumbestand. Die Lage ist überwiegend erkennbar. Grundstücksmarkierungen sind nicht vorhanden. Höhenlage.

Topographie: leichte Hanglage.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 130 m.

Mittlere Grundstückslänge: rd. 118 - 178 m.

Grundstücksgröße: 21.450 m².

Grundstücksform: unregelmäßig.

Erreichbarkeit: über befestigte Feldwege, geschottert.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Planungsrecht: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringgau, rechtskräftig am 20.11.1993: dargestellt als Flächen für die Landwirtschaft, Acker.

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.:

nein.

Vogelschutzgebiet:

nein.

Wasserschutzgebiet:

WSG TB Netra, Schutzzone III.

Überschwemmungsgebiet:

nein.

Ausgleichsfläche:

nein.

FFH-Gebiet:

nein.

Naturpark:

Geo-Naturpark Frau-Holle-Land seit 04.07.2022.

Entwicklungszustand:

Fläche der Land- und Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV 21.

Wertigkeit des Grundstücks:

Liegenschaftsbuch:

tatsächliche Nutzung: 4 906 m² Grünland
13 769 m² Ackerland
2 775 Unland / vegetationslose Fläche

Bodenschätzung:

13 769 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 29,
2 150 m² Grünland (Gr), ... Grünlandzahl 37
2 551 m² Grünland (Gr), ... Grünlandzahl 30
205 m² Grünland (Gr), ... Grünlandzahl 6
Gesamtertragsmesszahl 5 566.

Bauliche Anlagen:

Bebauung:

keine.

Einfriedung:

keine.

Verpachtung:

Pachtverhältnis:

Annahme: keine Verpachtung.

Wertermittlung

Das 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
Ackerland	Acker	13.769 m ²
Grünland	Grünland	4.906 m ²
Gehölz	Gehölz	2.775 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		21.450

4.2 Bewertungsteilbereich „Ackerland“

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Ackerland“

Der Bodenrichtwert für Ackerland in der Richtwertzone in der das Bewertungsobjekt liegt beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **1,0 €/m²**. Eine Ackerlandzahl wird nicht angegeben.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert Ackerland = 1,00 €/m ²					
Merkmal	durchschnittliches Grundstück	Bewertungsgrundstück			
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	x	1,00	E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00	
Art der Fläche, Nutzung	Ackerland	Ackerland	x	1,00	E02
Ackerzahl	k. A.	29	x	1,00	E03
Lage 1 (Entfernung zum Ortsrand)	ca. 1.000 m	900 m	x	1,00	E04
Lage 2 (Schutzgebiet)	kein Schutzgebiet	Trinkwasserschutzgebiet	x	0,98	E05
Überschwemmungsgebiet	nein	nein		1,00	E05
Fläche	ca. 8.200 m ²	13.769 m ²	x	1,10	E07
Form	geeignet	leichter Formmangel	x	1,00	E08
Geländeneigung	eben/leicht geneigt	eben	x	1,00	E09
Wegeerschließung	normal, befestigt	befestigt	x	1,00	E10
Sonstiges	keine Besonderheit	keine Besonderheit	x	1,00	E12
relativer Bodenwert			=	1,08 €/m ²	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert			=	1,08 €/m ²	
Grundstücksfläche			x	13.769 m ²	
			=	14.870,52 €	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €	
absoluter Bodenwert			=	14.870,52 €	
			rd.	14.900 €	

Der **Bodenwert** des Bewertungsteilbereichs „Ackerland“ beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 rd. **14.900 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E05, Lage 2 – Schutzgebiet:

Hier Lage in Wasserschutzgebiet. Ggf. Einschränkungen bei der (landwirtschaftlichen) Nutzung. Geringfügige Wertminderung von 2% geschätzt.

- E07, Flächengröße:

Wertvorteil da größere zusammenhängende Fläche, bessere Bewirtschaftungsmöglichkeiten.

Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21)

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		14.900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“	=	14.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	1.490,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“	=	16.390,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“	=	16.390,00 €
	rd.	16.400,00 €

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

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. Hier geschätzter Zuschlag von 10% aufgrund guter Nachfragesituation und Preissteigerungstendenzen (z.B. steigende Bodenrichtwerte).

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 10,00 % von (14.900,00 €)	1.490,00 €
Summe	1.490,00 €

4.3 Bewertungsteilbereich „Grünland“

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Grünland“

Der Bodenrichtwert für Grünland in der Richtwertzone in der das Bewertungsobjekt liegt beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **0,70 €/m²**. Eine Grünlandzahl wird nicht angegeben.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ø Bodenpreis Grünland in der Gemarkung =				0,70 €/m ²		
Merkmal	durchschnittliches Grundstück	Bewertungsgrundstück				
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	x	1,00		E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00		
Art der Fläche / Nutzung	Grünland	Grünland	x	1,00		E02

Grünlandzahl	k. A.	33	x	1,00	E03
Lage 1 (Entfernung zum Ortsrand/zur Hofstelle)	ca. 1.000 m	ca. 900 m	x	1,00	E04
Lage 2 (Schutzgebiet)	nein	Trinkwasserschutzgebiet	x	0,98	E05
Überschwemmungsgebiet	nein	nein	x	1,00	
Fläche	Ø 7.000 m ²	4.906 m ²	x	1,00	E07
Form	geeignet	geeignet	x	1,00	E08
Geländeneigung	eben/leicht geneigt	leichte Hanglage	x	1,00	E09
Wegeerschließung	normal, befestigt	befestigt	x	1,00	E10
Sonstiges	keine Besonderheit	keine Besonderheit	x	1,00	E12
relativer Bodenwert			=	0,69 €/m ²	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert			=	0,69 €/m ²	
Grundstücksfläche			x	4.906 m ²	
			=	3.385,14 €	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €	
absoluter Bodenwert			=	3.385,14 €	
			rd.	3.390 €	

Der **Bodenwert** des Bewertungsteilbereichs „Grünland“ beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 rd. **3.385 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E05, Lage 2 – Schutzgebiet:

Hier Lage in Wasserschutzgebiet. Ggf. Einschränkungen bei der (landwirtschaftlichen) Nutzung. Geringfügige Wertminderung von 2% geschätzt.

Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21)

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		3.390,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	=	3.390,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	339,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	=	3.729,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	=	3.729,00 €
	rd.	3.730,00 €

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

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. Hier geschätzter Zuschlag von 10% aufgrund guter Nachfragesituation und Preissteigerungstendenzen (z.B. steigende Bodenrichtwerte).

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 10,00 % von (3.390,00 €)	339,00 €
Summe	339,00 €

4.4 Bewertungsteilbereich „Gehölz“

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Gehölz“

Der Bodenrichtwert für Grünland in der Richtwertzone in der das Bewertungsobjekt liegt beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **0,70 €/m²**. Eine Grünlandzahl wird nicht angegeben.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert = 0,70 €/m²					
Merkmal	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück			
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	x	1,00	E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00	E02
Art der Fläche / Nutzung	Grünland	Unland/Gehölz	x	0,60	E03
Grünlandzahl	k.A.	k.A.	x	1,00	E04
relativer Bodenwert			=	0,42 €/m²	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m²	
relativer Bodenwert			=	0,42 €/m²	
Grundstücksfläche			x	2.775 m²	
			=	1.165,50 €	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €	
absoluter Bodenwert			=	1.165,50 €	
			rd.	1.170 €	

Der **Bodenwert** des Bewertungsteilbereichs „Gehölz“ beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 rd. **1.170 €**.

Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21)

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Gehölz“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.170,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gehölz“	=	1.170,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gehölz“	=	1.170,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gehölz“	=	1.170,00 €
	rd.	1.170,00 €

Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Ackerland	16.400,00 €
Grünland	3.730,00 €
Gehölz	1.170,00 €
Summe	21.300,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **21.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Fläche der Landwirtschaft, Ackerland, Grünland, Unland, bewertete Grundstück

37296 Ringgau, Gemarkung Netra, Unter dem Köhlerskopf,
Landwirtschaftsfläche, Flur 3, Flurstück 36, Größe 21.450 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 auf der Grundlage des Vergleichswertes mit rund

21.300 €

in Worten: einundzwanzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

Objektfotos



Abb. 1: Blick von Süd nach Nord; rechts das Grünland

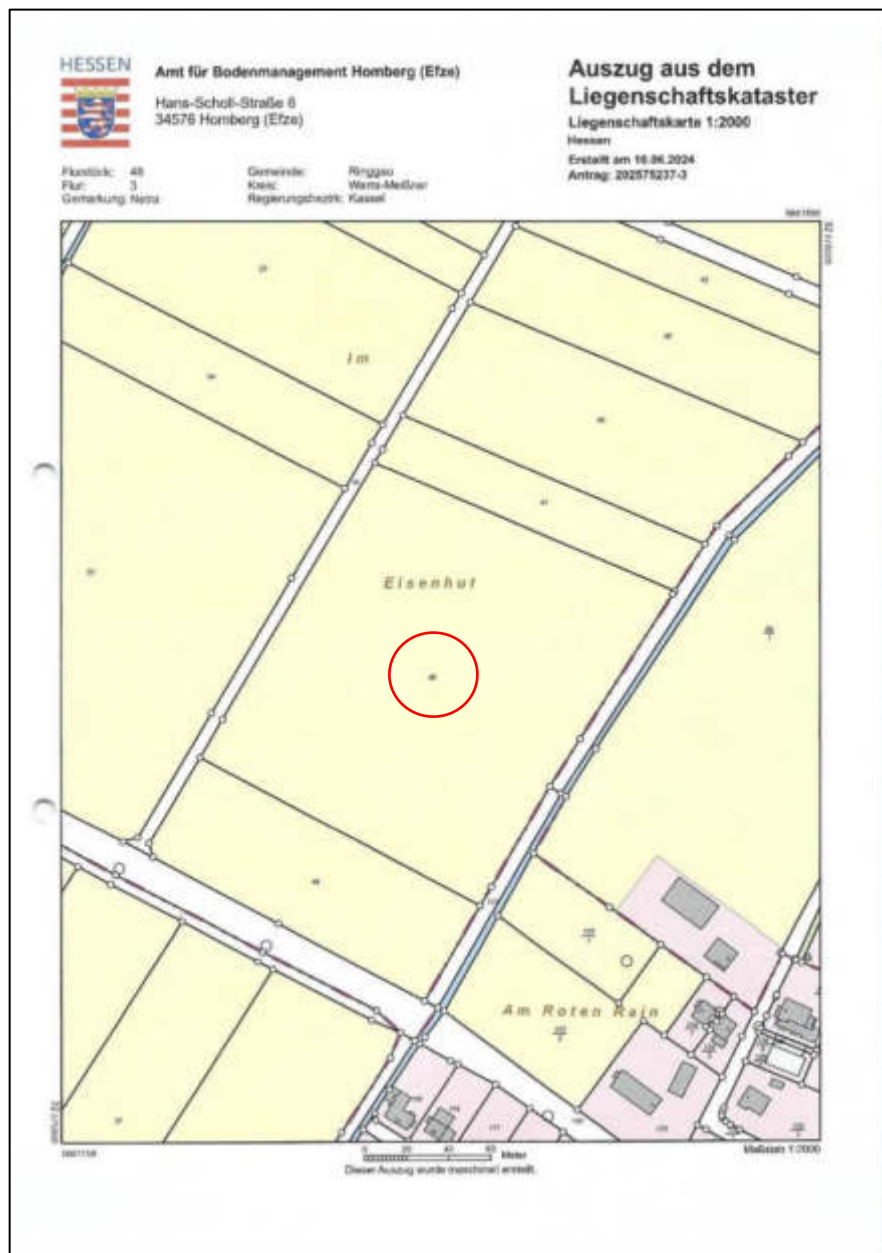


Abb. 2: Blick von Süd nach Nord



Abb. 3: Blick von Nord nach Süd

5. Grundstück lfd. Nr. 4 des BV, Im Eisenhut, Flur 3, Flurstück 48, 25.762 m²



Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücks teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	landwirtschaftliche Fläche	-	1,26	25.762,00	32.500,00	
Summen:			1,26	25.762,00	32.500,00	
Ergebnisse						
Vergleichswert:			35.800,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):			35.800,00 €		= 1,39 €/m²	
Wertermittlungstichtag			11.06.2024			

5.1 Grundstücksbeschreibung

Bewertungsobjekt: Ackerland; Aufwuchs Getreide (Gerste); genutzt als Ackerfläche.

Die Lage ist überwiegend erkennbar durch Wegeführung und Bewuchs. Grundstücksmarkierungen sind nicht vorhanden.

Topographie: überwiegend eben; sehr leichte Hanglage.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 150 m.

Mittlere Grundstückslänge: rd. 170 m.

Grundstücksgröße: 25.762 m².

Grundstücksform: nahezu regelmäßig, rechteckig.

Erreichbarkeit: über befestigten Feldweg, asphaltiert.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Planungsrecht: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringgau, rechtskräftig am 20.11.1993: dargestellt als Flächen für die Landwirtschaft, Acker.

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.: nein.

Vogelschutzgebiet: nein.

Wasserschutzgebiet: nein.

Überschwemmungsgebiet: nein.

Ausgleichsfläche: nein.

FFH-Gebiet: nein.

Naturpark: Geo-Naturpark Frau-Holle-Land seit 04.07.2022.

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV 21.

Wertigkeit des Grundstücks:

Liegenschaftsbuch: tatsächliche Nutzung: 25 762 m² Ackerland

Bodenschätzung: 4 453 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 42

3 315 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 60

2 327 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 36

9 619 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 63

741 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 47

5 307 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 35

Gesamtertragsmesszahl 12 962.

Bauliche Anlagen:

Bebauung: keine.

Einfriedung: keine.

Verpachtung:

Pachtverhältnis: Annahme: keine Verpachtung.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert für Ackerland in der Richtwertzone in der das Bewertungsobjekt liegt beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **1,0 €/m²**. Eine Ackerlandzahl wird nicht angegeben.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert Ackerland = 1,00 €/m ²					
Merkmal	durchschnittliches Grundstück	Bewertungsgrundstück			
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	x	1,00	E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00	
Art der Fläche, Nutzung	Ackerland	Ackerland	x	1,00	E02
Ackerzahl	k. A.		x	1,00	E03
Lage 1 (Entfernung zum Ortsrand)	ca. 1.000 m	rd. 250 m	x	1,05	E04
Lage 2 (Schutzgebiet)	kein Schutzgebiet	kein Schutzgebiet	x	1,00	E05
Überschwemmungsgebiet	nein	nein		1,00	E05
Fläche	ca. 8.200 m ²	25.762 m ²	x	1,20	E07
Form	geeignet	geeignet	x	1,00	E08
Geländeneigung	eben/leicht geneigt	eben	x	1,00	E09
Wegeerschließung	normal, befestigt	befestigt	x	1,00	E10
Sonstiges	keine Besonderheit	keine Besonderheit	x	1,00	E12
relativer Bodenwert			=	1,26 €/m ²	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert			=	1,26 €/m ²	
Grundstücksfläche			x	25.762 m ²	
			=	32.460,12 €	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €	
absoluter Bodenwert			=	32.460,12 €	
			rd.	32.500 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 rd. **32.500 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E04, Lage 1 - Ortsrandlage, Entfernung

Die Entfernung des Ackers/Grünlands vom Rand der bebauten Ortslage hat sich als wertbeeinflussend herausgestellt; s. auch (1), Bd. 4, S. 3.10.22/1.

Für landwirtschaftliche Grundstücke, die direkt an die Bebauung angrenzen (= 100 m - unmittelbare Ortsrandlage) werden tendenziell höhere Kaufpreise gezahlt; siehe (1), 3.10.22/2.

- E07, Flächengröße:

Wertvorteil, da größere zusammenhängende Fläche, bessere Bewirtschaftungsmöglichkeiten.

5.3 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21)

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		32.500,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	32.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	3.250,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	35.750,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	35.750,00 €
	rd.	35.800,00 €

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

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. Hier geschätzter Zuschlag von 10% aufgrund guter Nachfragesituation und Preissteigerungstendenzen (z.B. steigende Bodenrichtwerte).

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 10,00 % von (32.500,00 €)	3.250,00 €
Summe	3.250,00 €

5.4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **35.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Fläche der Landwirtschaft, Ackerland, bewertete Grundstück

37296 Ringgau, Gemarkung Netra, Im Eisenhut,
Landwirtschaftsfläche, Flur 3, Flurstück 48, Größe 25.762 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 auf der Grundlage des Vergleichswertes mit rund

35.800 €

in Worten: fünfunddreißigtausendachthundert Euro

geschätzt.

Objektfotos



Abb. 1: Blick von Süd nach Nord, rechts befestigter Feldweg



Abb. 2: Blick von West nach Ost

6. Grundstück lfd. Nr. 5 des BV, Auf dem Renteroth, Flur 14, Flurstück 12, 9.776 m²



Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	landwirtschaftliche Fläche	-	0,66	9.776,00	6.450,00	
Summen:			0,66	9.776,00	6.450,00	
Ergebnisse						
Vergleichswert:			7.100,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):			7.100,00 € =0,73 €/m²			
Wertermittlungsstichtag			11.06.2024			

6.1 Grundstücksbeschreibung

Bewertungsobjekt: Grünland; Aufwuchs Gras; genutzt als Heuwiese (Annahme).

Die Lage ist nur bedingt erkennbar. Grundstücksmarkierungen sind nicht vorhanden.

Topographie: leichte Hanglage.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 148 m.

Mittlere Grundstückslänge: rd. 70 m.

Grundstücksgröße: 9.776 m².

Grundstücksform: leicht unregelmäßig.

Erreichbarkeit: über Kreisstraße, asphaltiert.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Planungsrecht: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringgau, rechtskräftig am 20.11.1993: dargestellt als Flächen für die Landwirtschaft, Acker.

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.:

nein.

Vogelschutzgebiet: ja; Vogelschutzgebiet Rendaer Höhe; seit 01.12.2016.

Wasserschutzgebiet: ja; Trinkwasserschutzgebiet WSG TB Röhrda, Schutzzone II und WSG Quelle Breitau (bzw. Kressenteichquelle), Schutzzone II.

Überschwemmungsgebiet: nein.

Ausgleichsfläche: nein.

FFH-Gebiet: nein.

Naturpark: Geo-Naturpark Frau-Holle-Land seit 04.07.2022.

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV 21.

Wertigkeit des Grundstücks:

Liegenschaftsbuch: tatsächliche Nutzung: 9 776 m² Grünland

Bodenschätzung: 9 776 m² Grünland (Gr) ... Grünlandzahl 30
Gesamtertragsmesszahl 2 933.

Bauliche Anlagen:

Bebauung: keine.

Einfriedung: keine.

Verpachtung:

Pachtverhältnis: Annahme: keine Verpachtung.

6.2 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenrichtwert für Grünland in der Richtwertzone in der das Bewertungsobjekt liegt beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **0,70 €/m²**. Eine Grünlandzahl wird nicht angegeben.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ø Bodenpreis Grünland in der Gemarkung = 0,70 €/m ²					
Merkmal	durchschnittliches Grundstück	Bewertungsgrundstück			
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	x	1,00	E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00	
Art der Fläche / Nutzung	Grünland	Grünland	x	1,00	E02
Grünlandzahl	k. A.	30	x	1,00	E03
Lage 1 (Entfernung zum Ortsrand/zur Hofstelle)	ca. 1.000 m	ca. 1.400 m	x	0,95	E04
Lage 2 (Schutzgebiet)	nein	Trinkwasserschutzgebiet und Vogelschutzgebiet	x	0,95	E05
Überschwemmungsgebiet	nein	nein	x	1,00	
störender Aufwuchs	nicht vorhanden oder nicht störend	nicht vorhanden	x	1,00	E06
Fläche	Ø 7.000 m ²	9.776 m ²	x	1,05	E07
Form	geeignet	geeignet	x	1,00	E08
Geländeneigung	eben/leicht geneigt	leichte Hanglage	x	1,00	E09
Wegeerschließung	normal, befestigt	befestigt	x	1,00	E10
Erkennbarkeit der Grundstücksgrenzen	erkennbar, markiert	nur teilweise erkennbar, nicht markiert	x	1,00	E11
Sonstiges	keine Besonderheit	keine Besonderheit	x	1,00	E12
relativer Bodenwert				=	0,66 €/m ²
Zu-/Abschläge				+/-	0,00 €/m ²
relativer Bodenwert				=	0,66 €/m²
Grundstücksfläche				x	9.776 m ²
				=	6.452,16 €
Zu-/Abschläge				+/-	0,00 €
absoluter Bodenwert				=	6.452,16 €
				rd.	<u>6.450 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 rd. **6.450 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E04, Lage 1 - Ortsrandlage, Entfernung

Die Entfernung des Ackers/Grünlands vom Rand der bebauten Ortslage hat sich als wertbeeinflussend herausgestellt; s. auch (1), Bd. 4, S. 3.10.22/1.

Hier geschätzt leichter Abschlag, da größere Entfernung zur Ortslage.

- E05, Lage 2 – Schutzgebiet:

Hier Lage in Wasserschutzgebiet und Vogelschutzgebiet. Ggf. Einschränkungen bei der (landwirtschaftlichen) Nutzung. Wertminderung von 5% geschätzt.

- **E07, Flächengröße:**

Wertvorteil, da größere zusammenhängende Fläche, bessere Bewirtschaftungsmöglichkeiten.

6.3 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21)

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		6.450,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	6.450,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	645,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	7.095,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	7.095,00 €
	rd.	7.100,00 €

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

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. Hier geschätzter Zuschlag von 10% aufgrund guter Nachfragesituation und Preissteigerungstendenzen (z.B. steigende Bodenrichtwerte).

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 10,00 % von (6.450,00 €)	645,00 €
Summe	645,00 €

6.4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **7.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Fläche der Landwirtschaft, Grünland, bewertete Grundstück

37296 Ringgau, Gemarkung Netra, Auf dem Renteroth,
Landwirtschaftsfläche, Flur 14, Flurstück 12, Größe 9 776 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 auf der Grundlage des Vergleichswertes mit rund

7.100 €

in Worten: siebentausendeinhundert Euro

geschätzt.

Objektfotos

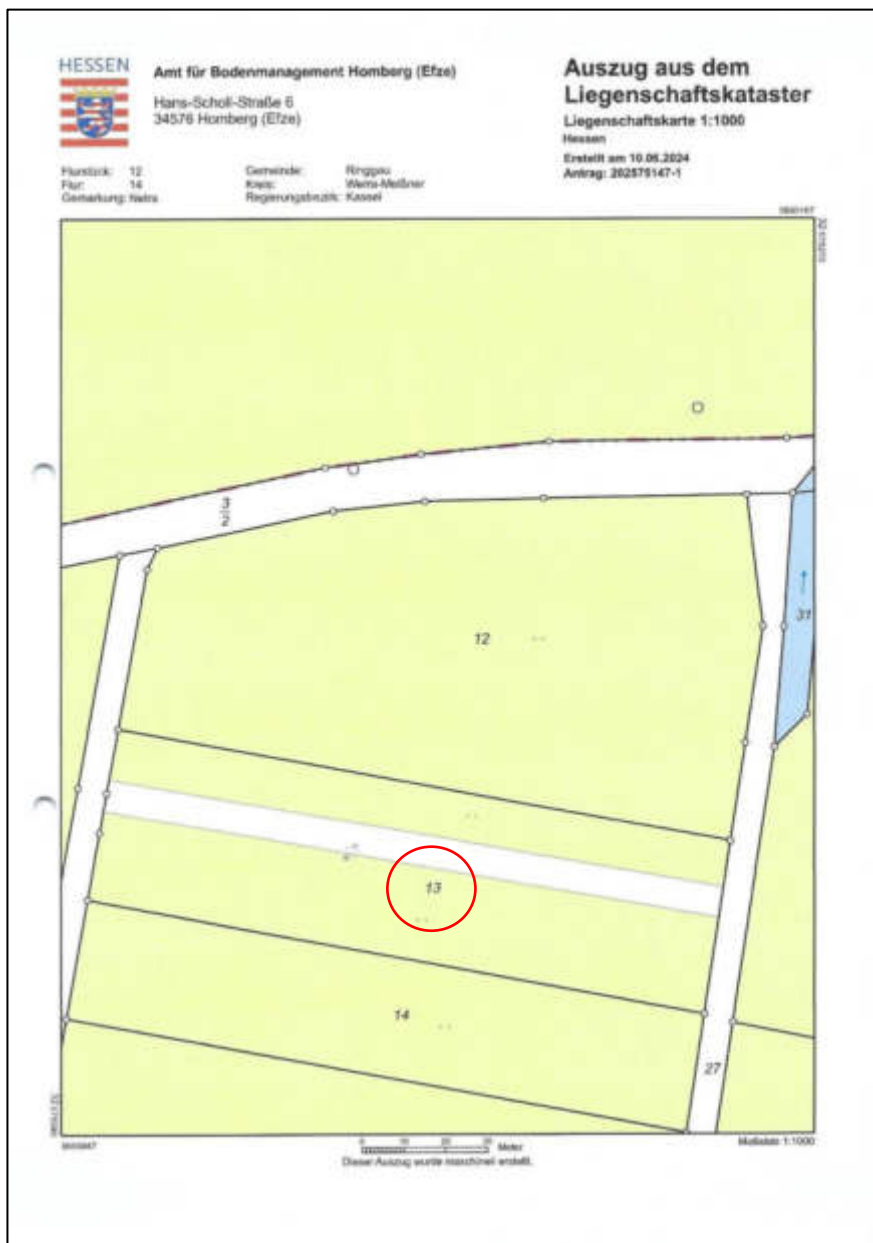


Abb. 1: Blick von Nord nach Süd



Abb. 2: Blick von Nord nach Süd

7. Grundstück lfd. Nr. 6 des BV, Auf dem Renteroth, Flur 14, Flurstück 13, 6.234 m²



Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	landwirtschaftliche Fläche	-	1,26	25.762,00	32.500,00	
Summen:			1,26	25.762,00	32.500,00	
Ergebnisse						
Vergleichswert:			35.800,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):			35.800,00 €		=0,74 €/m²	

7.1 Grundstücksbeschreibung

Bewertungsobjekt: Grünland; Aufwuchs Gras; genutzt als Heuwiese (Annahme).

Die Lage ist nur bedingt erkennbar. Grundstücksmarkierungen sind nicht vorhanden.

Topographie: leichte Hanglage.

Mittlere Grundstücksbreite: rd. 149 m.

Mittlere Grundstückslänge: rd. 42 m.

Grundstücksgröße: 6.234 m².

Grundstücksform: regelmäßig, rechteckig.

Erreichbarkeit: über Grasweg, unbefestigt.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Planungsrecht: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringgau, rechtskräftig am 20.11.1993: dargestellt als Flächen für die Landwirtschaft, Acker.

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.:

nein.

Vogelschutzgebiet:

ja; Vogelschutzgebiet Rendaer Höhe; seit 01.12.2016.

Wasserschutzgebiet:

ja; Trinkwasserschutzgebiet WSG TB Röhrda, Schutzzone II und WSG Quelle Breitau (bzw. Kressenteichquelle), Schutzzone II.

Überschwemmungsgebiet: nein.

Ausgleichsfläche: nein.

FFH-Gebiet: nein.

Naturpark: Geo-Naturpark Frau-Holle-Land seit 04.07.2022.

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV 21.

Wertigkeit des Grundstücks:

Liegenschaftsbuch: tatsächliche Nutzung: 5 103 m² Grünland
1 131 m² Unland/vegetationslose Fläche

Bodenschätzung: 1 751 m² Grünland (Gr) ... Grünlandzahl 30
3 352 m² Grünland (Gr) ... Grünlandzahl 32
Gesamtertragsmesszahl 1 589.

Bauliche Anlagen:

Bebauung: keine.

Einfriedung: keine.

Verpachtung:

Pachtverhältnis: Annahme: keine Verpachtung.

7.2 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenrichtwert für Grünland in der Richtwertzone in der das Bewertungsobjekt liegt beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **0,70 €/m²**. Eine Grünlandzahl wird nicht angegeben.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ø Bodenpreis Grünland in der Gemarkung = 0,70 €/m ²					
Merkmal	durchschnittliches Grundstück	Bewertungsgrundstück			
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	x	1,00	E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00	
Art der Fläche / Nutzung	Grünland	Grünland	x	1,00	E02
Grünlandzahl	k. A.	32	x	1,00	E03
Lage 1 (Entfernung zum Ortsrand/zur Hofstelle)	ca. 1.000 m	ca. 1.400 m	x	0,95	E04
Lage 2 (Schutzgebiet)	nein	Trinkwasserschutzgebiet und Vogelschutzgebiet	x	0,95	E05
Überschwemmungsgebiet	nein	nein	x	1,00	
störender Aufwuchs	nicht vorhanden oder nicht störend	nicht vorhanden	x	1,00	E06
Fläche	Ø 7.000 m ²	6.234 m ²	x	1,00	E07
Form	geeignet	geeignet	x	1,00	E08
Geländeneigung	eben/leicht geneigt	leichte Hanglage	x	1,00	E09
Wegeerschließung	normal, befestigt	befestigt	x	1,00	E10
Erkennbarkeit der Grundstücksgrenzen	erkennbar, markiert	nur teilweise erkennbar, nicht markiert	x	1,00	E11
Sonstiges	keine Besonderheit	keine Besonderheit	x	1,00	E12
relativer Bodenwert				=	0,63 €/m ²
Zu-/Abschläge				+/-	0,00 €/m ²
relativer Bodenwert				=	0,63 €/m²
Grundstücksfläche				x	6.234 m ²
				=	3.927,42 €
Zu-/Abschläge				+/-	0,00 €
absoluter Bodenwert				=	3.927,42 €
				rd.	<u>3.930 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 rd. **3.930 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E04, Lage 1 - Ortsrandlage, Entfernung

Die Entfernung des Ackers/Grünlands vom Rand der bebauten Ortslage hat sich als wertbeeinflussend herausgestellt; s. auch (1), Bd. 4, S. 3.10.22/1.

Hier geschätzt leichter Abschlag, da größere Entfernung zur Ortslage.

- E05, Lage 2 – Schutzgebiet:

Hier Lage in Wasserschutzgebiet und Vogelschutzgebiet. Ggf. Einschränkungen bei der (landwirtschaftlichen) Nutzung. Wertminderung von 5% geschätzt.

7.3 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21)

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.930,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.930,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	645,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	4.575,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	4.575,00 €
	rd.	4.600,00 €

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

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. Hier geschätzter Zuschlag von 10% aufgrund guter Nachfragesituation und Preissteigerungstendenzen (z.B. steigende Bodenrichtwerte).

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 10,00 % von (3.930,00 €)	645,00 €
Summe	645,00 €

7.4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Fläche der Landwirtschaft, Grünland, bewertete Grundstück

37296 Ringgau, Gemarkung Netra, Auf dem Renteroth,
Landwirtschaftsfläche, Flur 14, Flurstück 13, Größe 6.234 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 auf der Grundlage des Vergleichswertes mit rund

4.600 €

in Worten: viertausendsechshundert Euro

geschätzt.

Objektfotos



Abb. 1: Blick von Nord nach Süd



Abb. 2: Blick von Nord nach Süd

8. Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Lfd. Nr. 1, Gemarkung Netra, Flur 2, Flurstück 10, Gebäude- und Freifläche, Schulstraße 6, 2.046 m²

wird auf rd. **93.400 €** geschätzt

Der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks, Ackerland

Lfd. Nr. 2, Gemarkung Netra, Flur 3, Flurstück 24, Landwirtschaftliche Fläche, Am Hohelietengraben, 7.449 m²

wird auf rd. **8.000 €** geschätzt

Der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks, Ackerland

Lfd. Nr. 3, Gemarkung Netra, Flur 3, Flurstück 36, Unland, Landwirtschaftsfläche, Unter dem Köhlerskopf, 21.450 m²

wird auf rd. **21.300 €** geschätzt

Der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks, Ackerland

Lfd. Nr. 4, Gemarkung Netra, Flur 3, Flurstück 48, Landwirtschaftliche Fläche, Im Eisenhut, 25.762 m²

wird auf rd. **35.800€** geschätzt

Der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks, Grünland

Lfd. Nr. 5, Gemarkung Netra, Flur 14, Flurstück 12, Landwirtschaftliche Fläche, Auf dem Renteroth, 6.234 m²

wird auf rd. **7.100 €** geschätzt

Der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks, Grünland

Lfd. Nr. 3, Gemarkung Netra, Flur 14, Flurstück 13, Unland, Landwirtschaftsfläche, Auf dem Renteroth, 6.234 m²

wird auf rd. **4.600 €** geschätzt

Der Gesamtwert des Grundbesitzes (Summe der Einzelverkehrswerte) beträgt rd.

170.200 €

Die Grundstücke wurden am 11.06.2024 von mir besichtigt. Bei dem Grundstück Schulstraße 6 erfolgte nur eine Außenbesichtigung. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 01.08.2024

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
ö.b.u.v. SV – Landwirtschaft

9. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

10. Quellenverzeichnis:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 149. Ergänzungslieferung, Stand 05/2024
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 75. Ergänzungslieferung, Stand 04/2024
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2024
- (5) Grundstücksbewertung im ländlichen Raum. Seminarskript. Dipl. Ing. Herbert Troff, IfKb-Seminar 30.10.2019, Kassel

Daten und Werte:

on-geo GmbH: Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild u.a., Firma on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München

Gemeinde Ringgau: Am Anger 3, 37296 Ringgau. Bauamt, Tel.: 05659-9797 0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis: Hohner Straße 49, 37296 Ringgau. Baulasten: Tel.: 05651-302 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB: Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

ImmoWertV21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der aktuellen Fassung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

ZVG: Zwangsversteigerungsgesetz in der aktuellen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2024) erstellt.

11. Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Objektfotos

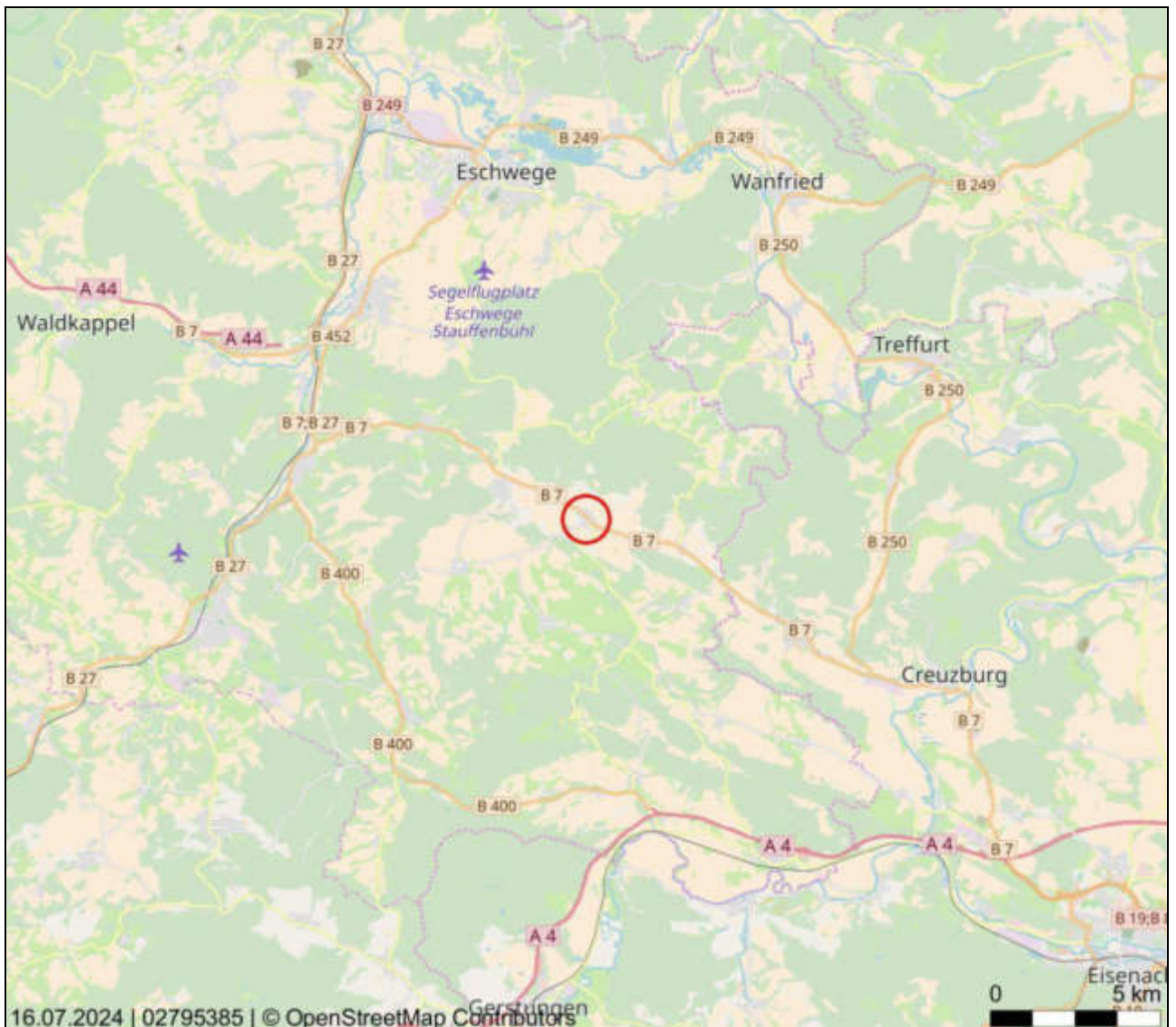
Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

37296 Ringgau-Netra, Schulstraße 6



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wommen (8,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Eschwege (11,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Eisenach (21,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Eisenach-Kindel (28,7 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (171,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Wanfried, Stadt (10,0 km)

**Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen**

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02795385 vom 11.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

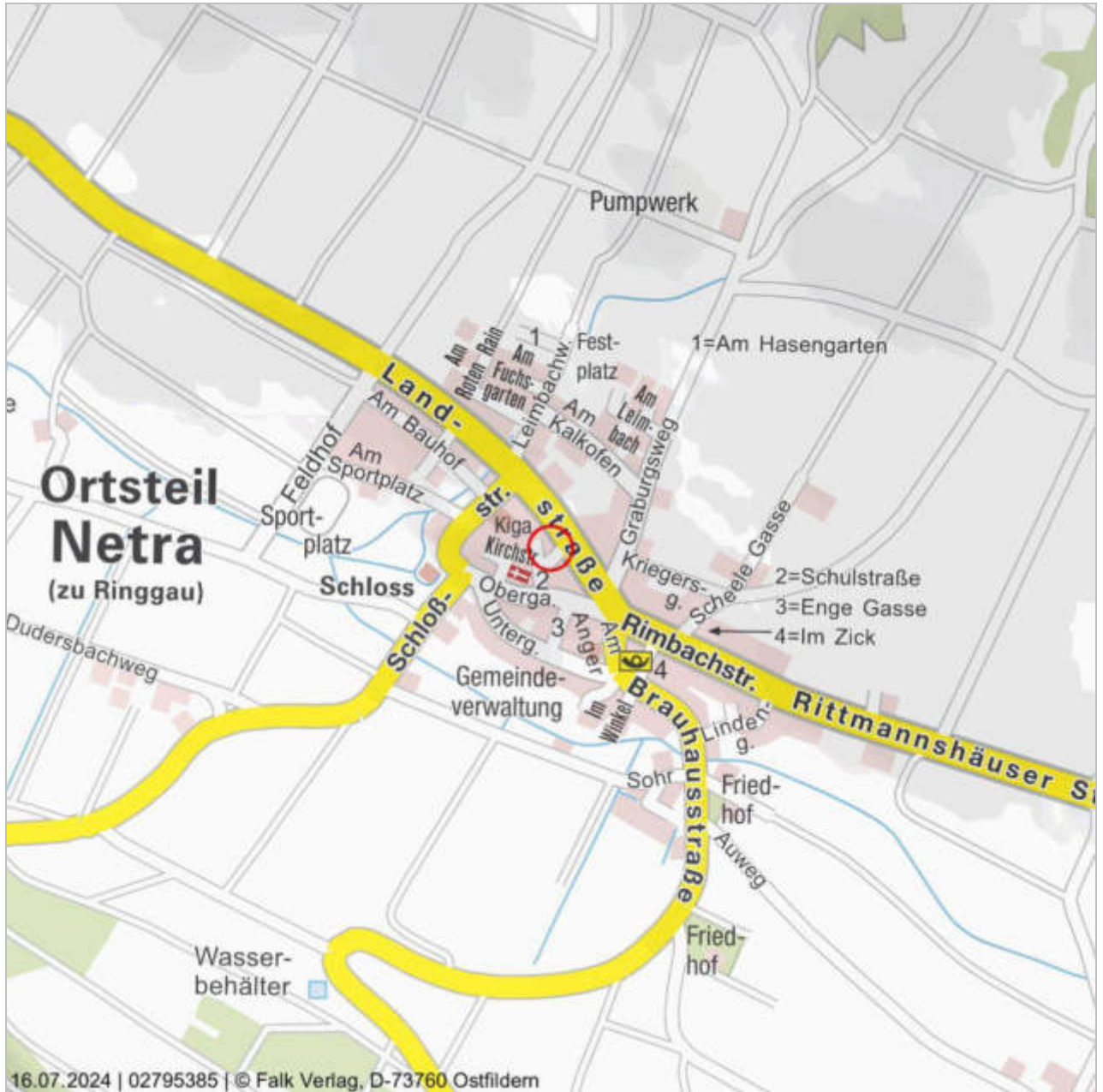
Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37296 Ringgau-Netra, Schulstraße 6



geoport



16.07.2024 | 02795385 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

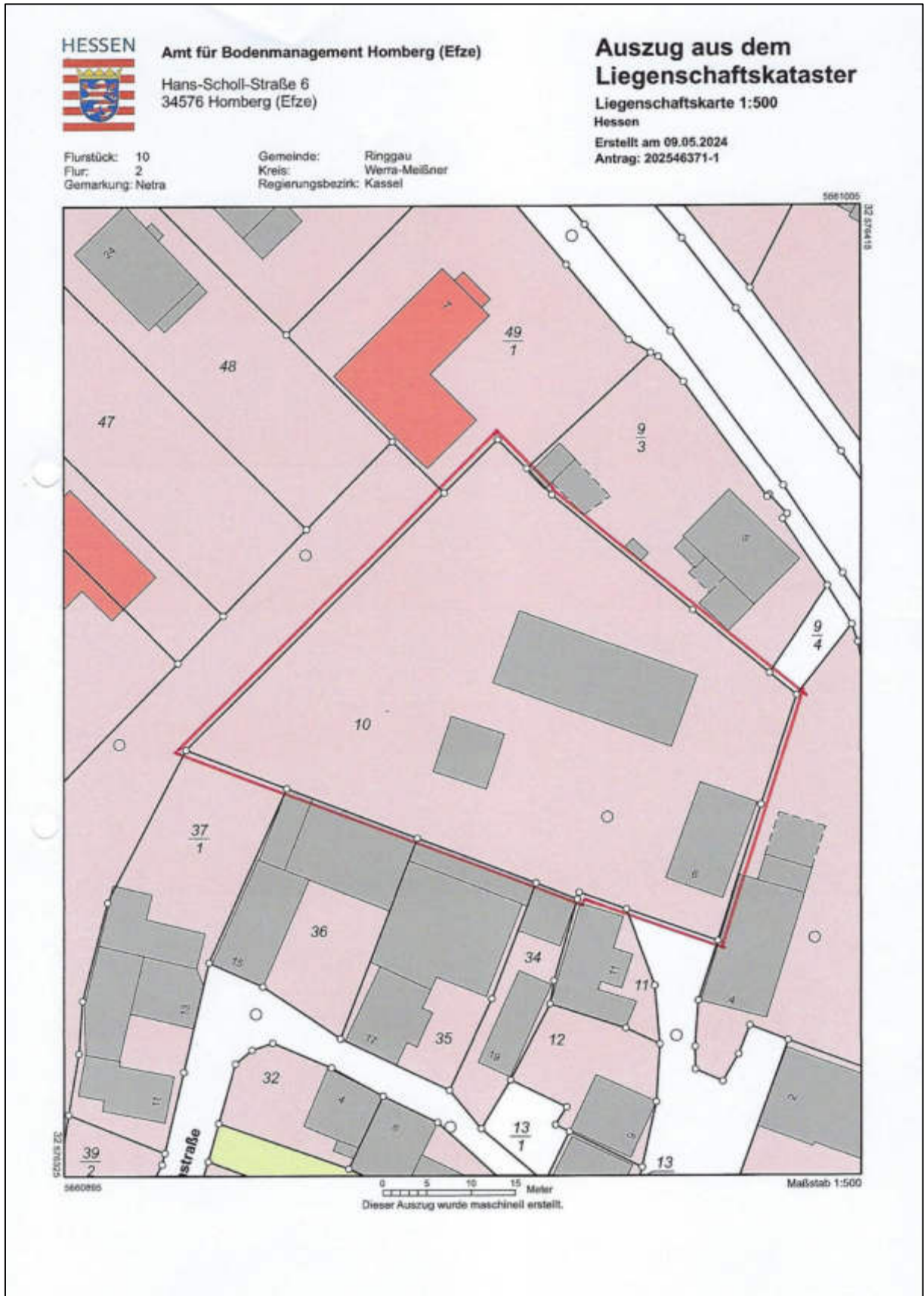


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02795385 vom 11.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite

ht auf
an die a
© & g

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500 (Wiedergabe nicht maßstäblich)



Quelle: gds.hessen.de

Anlage 4: Bruttogrundflächen- und Wohnflächenberechnung

a) Wohnfläche – überschlägig ermittelt anhand Umrechnungskoeffizient

* Wohnfläche EG, OG			
Gebäudeaußenmaße EG	ca.	$\frac{m^*}{6,75} \times \frac{m^*}{11,50} = \frac{m^2}{77,6}$	Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient 1)			
		$77,6 \text{ m}^2 \text{ Gfl.} \times 0,76 = 59,0 \text{ m}^2 \text{ Wfl.}$	
		rd. 59,0 m² Wfl.	
Gebäudeaußenmaße OG	ca.	$\frac{m^*}{6,75} \times \frac{m^*}{11,50} = \frac{m^2}{77,6}$	Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient 1)			
		$77,6 \text{ m}^2 \text{ Gfl.} \times 0,76 = 59,0 \text{ m}^2 \text{ Wfl.}$	
		rd. 59,0 m² Wfl.	
Summe der Wohnflächen			= 118,0 m ²
			rd. 118 m²

- * Maßangaben aus Planunterlagen (auch Liegenschaftskarte)
- Gfl. = Geschoßfläche
- Wfl. = Wohnfläche
- 1) Wert aus Tab. 1-2: "Wohn-/Nutzfläche : Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse in Vollgeschossen". Kapitel "Nutzflächenfaktor", s. (1), Bd. 4, 3.11/2 f. und Erläuterungen im Text.
- 2) Wert aus Tab. 1-3: "Wohn-/Nutzfläche : Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse in Geschossen unter Dachschrägen". Kapitel "Nutzflächenfaktor", s. (1), Bd. 4, 3.11/2 f. und Erläuterungen im Text.

b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Wohnhaus		m	m	m ²
Keller	rd.	6,75	x 7,50	= 50,63 m ²
Erdgeschoß	rd.	6,75	x 11,50	= 77,63 m ²
Obergeschoß	rd.	6,75	x 11,50	= 77,63 m ²
Dachgeschoß	rd.	6,75	x 11,50	= 77,63 m ²
Summe				283,50 m ²
				rd. 284 m²

Garage		m	m	m ²
Garage	ca.	6,25	x 6,50	= 40,63 m ²
				rd. 41 m²

Scheune		m	m	m ²
Scheune EG	ca.	21,50	x 8,75	= 188,13 m ²
				rd. 188 m²

*) Die Wohn- und Nutzflächen und Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Mangels anderer Angaben wurden hier die Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte entnommen. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Anlage 5: Objektfotos



Abb. 1: Zufahrt von Landstraße aus



Abb. 2: Zufahrt von Landstraße aus



Abb. 3: Giebelseite Wohnhaus von Landstraße aus



Abb. 4: Wohnhaus von Landstraße aus



Abb. 5: Giebelseite Scheune



Abb. 6: Scheune



Abb. 7: Wohnhaus und Scheune von Schulstraße aus



Abb. 8: Hof und Scheune



Abb. 9: Hof, Scheune und Garage



Abb. 10: Garage



Abb. 11: Wohnhaus von Schulstraße aus, Eingangsseite und Giebelseite



Abb. 12: Wohnhaus von Schulstraße aus, Giebelseite



Abb. 13: Schadstellen an Fassade Wohnhaus Giebelseite



Abb. 14: Schadstellen an Fassade Wohnhaus Giebelseite



Abb. 15: Schadstellen an Fassade Wohnhaus Giebelseite