

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch, ImmoWertV2021)

Gebäude und Freifläche  
in 36289 Friedewald- Lautenhausen  
Im Erlich 3

Grundstück				
338 m <sup>2</sup>				



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 31.03.2022 ermittelt mit rd.

**9.500,00 Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten zzgl. 7 Seiten Anlagen

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt.

**Az. : 4 K 25 / 20**

## **BESCHREIBUNG**

### **Auftrag :**

<b>Aktenzeichen:</b>	4 K 25 / 20
<b>Ortstermin:</b>	31.03.2022
<b>Stichtag der Wertermittlung:</b>	31.03.2022
<b>Qualitätsstichtag:</b>	31.03.2022
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld
<b>Objektanschrift:</b>	Gebäude- und Freifläche Im Erlich 3 36289 Friedewald- Lautenhausen
<b>Eigentümer:</b>	xxxxx xxxxx xxxxx
<b>Energiekennwert:</b>	nicht erforderlich
<b>Barrierefreiheit:</b>	Das Grundstück ist <b>barrierefrei</b> zugänglich.
<b>Zweck des Gutachtens:</b>	Zwangsversteigerung

### **Information zum Gesamtobjekt:**

Das kleine Flurstück 6-1 mit 338 m<sup>2</sup> liegt direkt an der Anliegerstraße und bildet mit dem dahinter liegenden bebauten Flurstück 6-2 eine Nutzungseinheit.

Über das Flurstück 6-1 ist das Flurstück 6-2 erschlossen ( Wasser, Strom, Telefon, Zuwegung).

Die Zufahrt ist geschottert. Das Grundstück dient als Grünfläche und ist mit Bäumen. Hecken und Sträuchern bepflanzt.

Die Grundstücksmerkmale werden gemäß der Immo Wert V bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Durch den Beschluss ist der Verkehrswert für das unbebaute Flurstück Nr. 6 /1 zu ermitteln.

**Durch die Zusammengehörigkeit der Flurstücke 6-1 und 6-2 wird eine Gesamtversteigerung empfohlen.**

### **Hinweis zur Haftung**

- Die Verwendung und Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den genannten Zweck gestattet.
- Der unterzeichnende Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, nicht für leichte und einfache Fahrlässigkeit. Die Haftung beschränkt sich auf den ermittelten Verkehrswert nicht auf die Zwischenergebnisse.
- Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf 20 % des ermittelten Wertes, höchstens jedoch auf 250.000 Euro begrenzt.
- Die Höhe der Haftung des unterzeichnenden Sachverständigen ist weiterhin darauf beschränkt, was sie im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von ihrer Haftpflichtversicherung als Deckung zu erlangen vermöge.
- Soweit Ersatzansprüche gegen den Sachverständigen bereits Kraft gesetzlicher Vorschriften verjährt sind, verjähren die Ersatzansprüche nach drei Jahren gerechnet vom Tag der Ablieferung an den Auftraggeber.

## **Ausführliche Grundbuchdarstellung**

### **Bestandsverzeichnis:**

Amtsgericht:	Bad Hersfeld
Grundbuch:	von Lautenhausen
Blatt:	381
Lfd. Nr.:	1
Gemarkung:	Lautenhausen
Flur:	5
Flurstück:	6 / 1
Liegenschaftsbuch:	-
Wirtschaftsart:	Gebäude und Freifläche
Größe:	338 m <sup>2</sup>

### **Abteilung I:**

Eigentümer:     xxxxx  
                              xxxxx

### **Abteilung II:**

Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld –  
Zwangsversteigerungsabteilung, 4 K 8 /21); eingetragen am 30.03.2021.



## **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

### **Bau NVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Immo Wert V 2021:**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken.

### **BewG:**

Bewertungsgesetz in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2931 ) geändert worden ist.

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515)

### **BBodSchG:**

Bundes- Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 geändert worden ist.

### **II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10 1990. Die zuletzt am 23.11.2007 geändert worden ist.

### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden. Neu GEG.

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter

### **NHK:**

Normalherstellungskosten 2010 ( NHK 2010) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen.

## **Ausführliche Objektbeschreibung**

Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude- und Freifläche wird in Ausstattung und Ausführung nur soweit beschrieben wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Eventuelle Abweichungen sind nicht werterheblich.

### **Lage:**

#### **Ort:** (großräumige Lage)

Bundesland: Hessen.

Kreis: Bad Hersfeld- Rotenburg mit ca. 128.000 Einwohnern.

Gemeinde: Die Marktgemeinde Friedewald mit 4 Ortsteilen und ca. 2.400 Gesamteinwohnern liegt von ca. 280 m bis ca. 350 m ü.N.N. Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Friedewald. Der Ort Lautenhausen hat ca. 500 Einwohner.

Städte: Innenstadt Bad Hersfeld ca. 20 km, Eisenach ca. 42 km, Kassel ca. 90 km, Fulda ca. 47 km, Frankfurt am Main ca. 160 km.

Bahnhof: Bad Hersfeld.

Flughafen: Frankfurt am Main ca. 150 km.

Autobahn: Auffahrt zur A 4 in ca. 3 km Entfernung.

#### **Umgebung:** (kleinräumige Lage)

Lage: Ortslage an ausgebauter Anliegerstraße.

Geschäfte: In Lautenhausen sind keine Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Im 2 km entfernten Friedewald befinden sich Tankstelle, Supermärkte, Ärzte, Tierarzt, Bäcker, Metzger, Gaststätten, Hotels, Kfz-Werkstätten, Apotheke, Schule, Kindergarten, Senioren-Wohnanlage und sonstige Fachgeschäfte. In der ca. 20 km entfernten Kreisstadt Bad Hersfeld sind sämtliche Einrichtungen vorhanden.

Bushaltestelle: Der Fußweg zur Bushaltestelle in ca. 200 m.

Erholung: Wandermöglichkeiten in direkter Nähe.

Umliegende Bebauung: In der Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser.

Immissionen: Bei dem Ortstermin wurde kein Fahrzeuglärm festgestellt.

## **Grundstück: Flurstück Nr. 6 / 1**

Größe: 338 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: Das dreieckige Grundstück ist leicht nord- südhängig und hat 5 Grenzpunkte. Das Grundstück ist zur Anliegerstraße ca. 30 m lang. Das Grundstück liegt direkt vor dem bebauten Flurstück 6-2 und bildet mit diesem eine Nutzungseinheit. Über das Flurstück 6-1 wird das bebaute Flurstück 6-2 erreicht. Das Grundstück ist mit einigen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. In dieser Gegend wird Salzbergbau betrieben.

Erschließung: Die Anliegerstraße ist asphaltiert. Durch das Grundstück wird das bebaute Flurstück 6-2 mit Wasser, Telefon und Strom versorgt.

Bebauung: Das Grundstück ist noch nicht bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich die Zufahrt zu dem Flurstück 6-2.

Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es nach Auskunft von Kreisbauamt Bad Hersfeld einen genehmigten Bebauungsplan. Es handelt sich hier um baureifes Land als gemischte Baufläche.

Privates Recht: Die Wertermittlung des Objektes wurde auf der Grundlage des realisierten Gesamtobjekts durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden mündlich eingeholt. Bei Interesse an dem Objekt sollten schriftliche Bestätigungen von den zuständigen Stellen eingeholt werden.



## Bodenwert Flurstück 6 / 1

### Grundlagen für Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Bodenrichtwert für diese Gegend beträgt nach Auskunft durch den Gutachterausschuss Homberg 26,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land als gemischte Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2022 letztmalig angepasst. Das Grundstück bildet mit dem Flurstück 6-2 eine Nutzungseinheit und wird daher auch als eine Einheit angepasst.

### Anpassung wertrelevanter Merkmale:

	<u>Min ( einfach )</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max ( gehoben )</u>
	0 %	50 %	100 %
Anpassung für Zeit			100 %
Verkehrsanbindung, Erschließung			100 %
Wohn- Geschäftslage			100 %
Denkmalschutzgebiet			100 %
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			140 %
Zuschnitt			100 %
Baureserve	30 %		
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte, Bebauung eingeschränkt		50 %	
Umwelteinflüsse, Lärm, Luft			100 %

---


$$\frac{920}{10} = \text{ca. } 92 \%$$

### **Bodenwertermittlung:**

Richtwert zum 01.01.2022: 26,00 Euro / m<sup>2</sup>

Faktor: 0,92

**Bodenwert (26,00 Euro / m<sup>2</sup> x 0,92) : 23,90 Euro / m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße: 338 m<sup>2</sup>

**Bodenwert gesamt (338 m<sup>2</sup> x 23,90 Euro / m<sup>2</sup>): 8.078,20 Euro**

## **Erläuterungen zur Wertermittlung:**

### Der Verkehrswert:

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

### Gesetzliche Grundlagen:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli

2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität:

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

#### Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

#### Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2)

ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Ein- Zweifamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

#### Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das

Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

Dem Ertragswertverfahren wird der nachhaltig erzielbare Mietertrag zugrunde gelegt. Dieser wird über die angenommene Nutzungsdauer des Objektes mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Beim Ertragswertverfahren werden Boden- und Gebäudewert getrennt, da der Bodenwert als ewige Rente kapitalisiert wird und beim Gebäudewert jedoch die Abschreibung, bezogen auf die Nutzungsdauer, mit berücksichtigt werden muss.

### **Berechnung Außenanlage:**

Hof- und Wegebefestigung mit Schotter usw.	500,00 Euro
Rasen , Bepflanzung usw.	<u>500,00 Euro</u>
<b>Gesamt</b>	<b><u>1.000,00 Euro</u></b>

## **Zusammenstellung von Sachwert**

### **Flurstück 6 / 1:**

Bodenwert:	8.078,20 Euro
Außenanlage:	<u>1.000,00 Euro</u>
<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>9.078,20 Euro</b>

## Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 Bau BG wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist besonders die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei der Ableitung des X wurden Wert beeinflussende Faktoren zum Teil mit erfasst, daher wird die Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor 1,05 von Nordhessen (Gutachtergeschäftsstelle, demografischer Einfluss) berücksichtigt.

## Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes:

### Flurstück 6 / 1:

<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>9.078,20 Euro</b>
<u>Marktanpassungssachwertfaktor ca. 1,05</u>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung	9.500,00 Euro
Zu- Abzüglich objektspezifische Merkmale	
- Schon berücksichtigt	= <u>0 Euro</u>

**Verkehrswert = 9.500,00 Euro**

**Verkehrswert unbelastet 9.500,00 €**

Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden. Es handelt sich hier um eine Schätzung mit Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann hiervon abweichen.

Ausbach, den 24.05.2022

