

2.4.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Siehe unter Punkt 2.2.3.2)

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

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 oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none">Versetzen der Stützwand, Rückbau Pflasterung (siehe Erläuterung unter „Außenanlagen“)	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

2.4.4 Ertragswertermittlung

2.4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Nutzung/Lage		monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune	Garage/Lager	1,00	75,00	900,00
Summe		1,00	75,00	900,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		900,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(12,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	108,00 €
jährlicher Reinertrag	=	792,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
0,90 % von 9.420,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	84,78 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	707,22 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 0,90 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 3 Jahren Restnutzungsdauer	×	2,947
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.084,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.420,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	11.504,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Ertragswert	=	6.504,18 €
	rd.	<u>6.500,00 €</u>

2.4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Siehe unter Punkt 2.2.4.2)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Versetzen der Stützwand, Rückbau Pflasterung (siehe Erläuterung unter „Außenanlagen“)	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

2.4.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 84/1“

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 7.500,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 84/1“ wird zum Wertermittlungstichtag 27.06.2024 mit rd.

7.500,00 €

geschätzt.

2.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 76“

2.5.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 60,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	119 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.06.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		119	x 1,00	
Nutzung		Zuwegung	x 0,50	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	30,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	30,00 €/m ²
Fläche	x	119 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	3.570,00 €
	rd.	3.570,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 insgesamt 3.570,00 €.

2.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 76“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.570,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	500,00 €
Vergleichswert	=	4.070,00 €
	rd.	<u>4.100,00 €</u>

2.5.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Befestigung (Asphalt)	500,00 €
Summe	500,00 €

2.5.4 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 76“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 4.100,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 76“ wird zum Wertermittlungstichtag 27.06.2024 mit rd.

4.100,00 €

geschätzt.

2.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 75/1“

2.6.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 60,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.06.2024
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Grundstücksfläche (f)	=	22 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		22	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,40	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	24,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	24,00 €/m ²
Fläche		×	22 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	528,00 € rd. 528,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 insgesamt 528,00 €.

2.6.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 75/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		528,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	150,00 €
Vergleichswert	=	678,00 €
	rd.	<u>700,00 €</u>

2.6.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
befestigte Fläche (Pflaster)	150,00 €
Summe	150,00 €

2.6.4 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 75/1“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 700,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 75/1“ wird zum Wertermittlungstichtag 27.06.2024 mit rd.

700,00 €

geschätzt.

2.7 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 77	Einfamilien-Wohnhaus	74,00 m ²	63.300,00 €
Flurstück 78	zu ca. 3/4teln vom Wohnhaus Hochstraße 5 überbaut	39,00 m ²	0,00 €
Flurstück 84/1	Scheune	157,00 m ²	7.500,00 €
Flurstück 76	asphaltierte Zufahrt	119,00 m ²	4.100,00 €
Flurstück 75/1	gepflasterte Fläche	22,00 m ²	700,00 €
Summe		411,00 m ²	75.600,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in

65620 Waldbrunn-Lahr, Hochstraße 5,
Grundbuch Blatt lfd. Nr.
Lahr 1153 3
Gemarkung Flur Flurstück
Lahr 18 77

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit rd.

63.300 €

in Worten: dreiundsechzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das mit einem zu rd. 3/4teln mit dem o.g. Einfamilien-Wohnhaus überbauten Grundstück in

65620 Waldbrunn-Lahr, Hochstraße 5,
Grundbuch Blatt lfd. Nr.
Lahr 1153 6
Gemarkung Flur Flurstück
Lahr 18 78

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit rd.

0,00 €

in Worten: null Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das mit einer Scheune bebaute Flurstück in

65620 Waldbrunn-Lahr, Hochstraße,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lahr	1153	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lahr	18	84/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit rd.

7.500 €

in Worten: siebentausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unbebaute, als Zuwegung genutzte Flurstück in

65620 Waldbrunn-Lahr, Hochstraße,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lahr	1153	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lahr	18	76

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit rd.

4.100 €

in Worten: viertausendeinhundert Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das dem o.g. Wohnhaus vorgelagerte Flurstück in

65620 Waldbrunn-Lahr,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lahr	1153	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lahr	18	75/1

wird zum Wertermittlungstichtag 27.06.2024 mit rd.

700 €

in Worten: siebenhundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Limburg, den 04. Dezember 2024



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

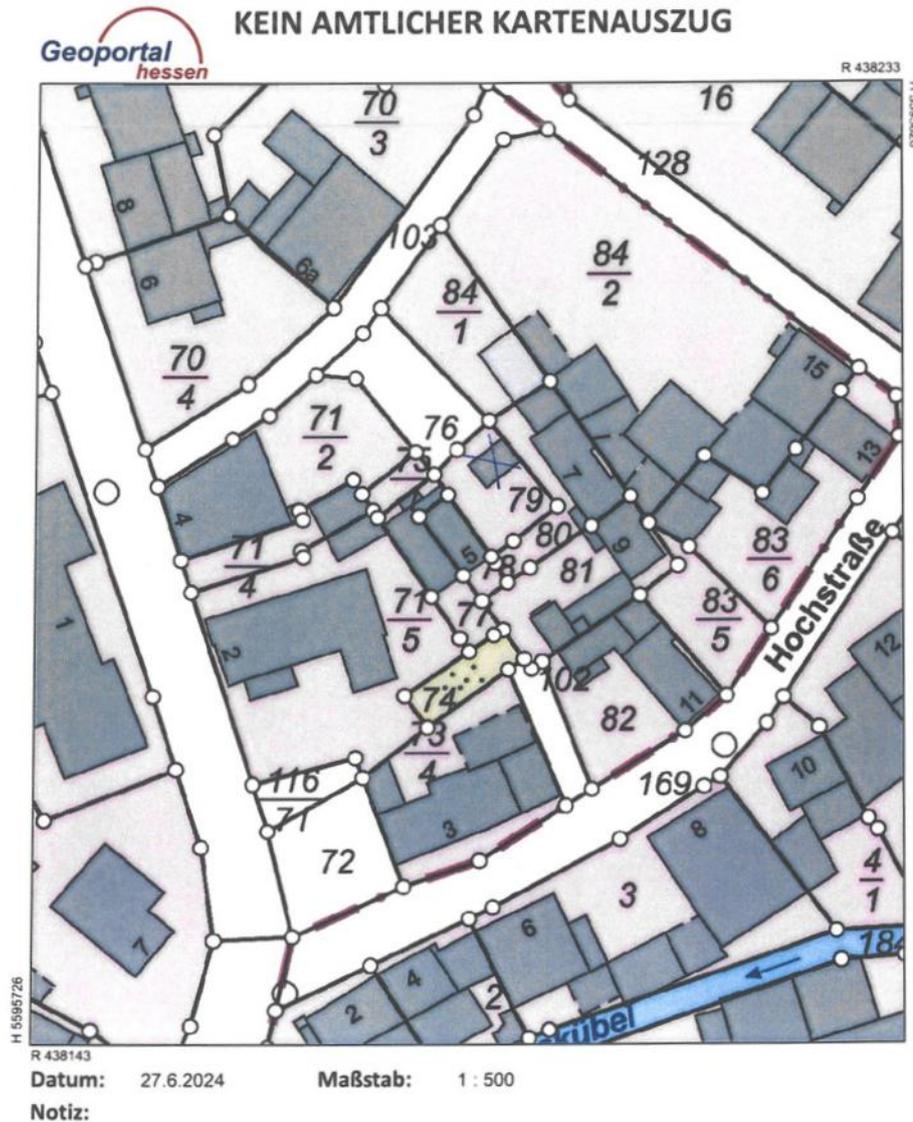
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

ANHANG – Nr. 1

Flurkarte

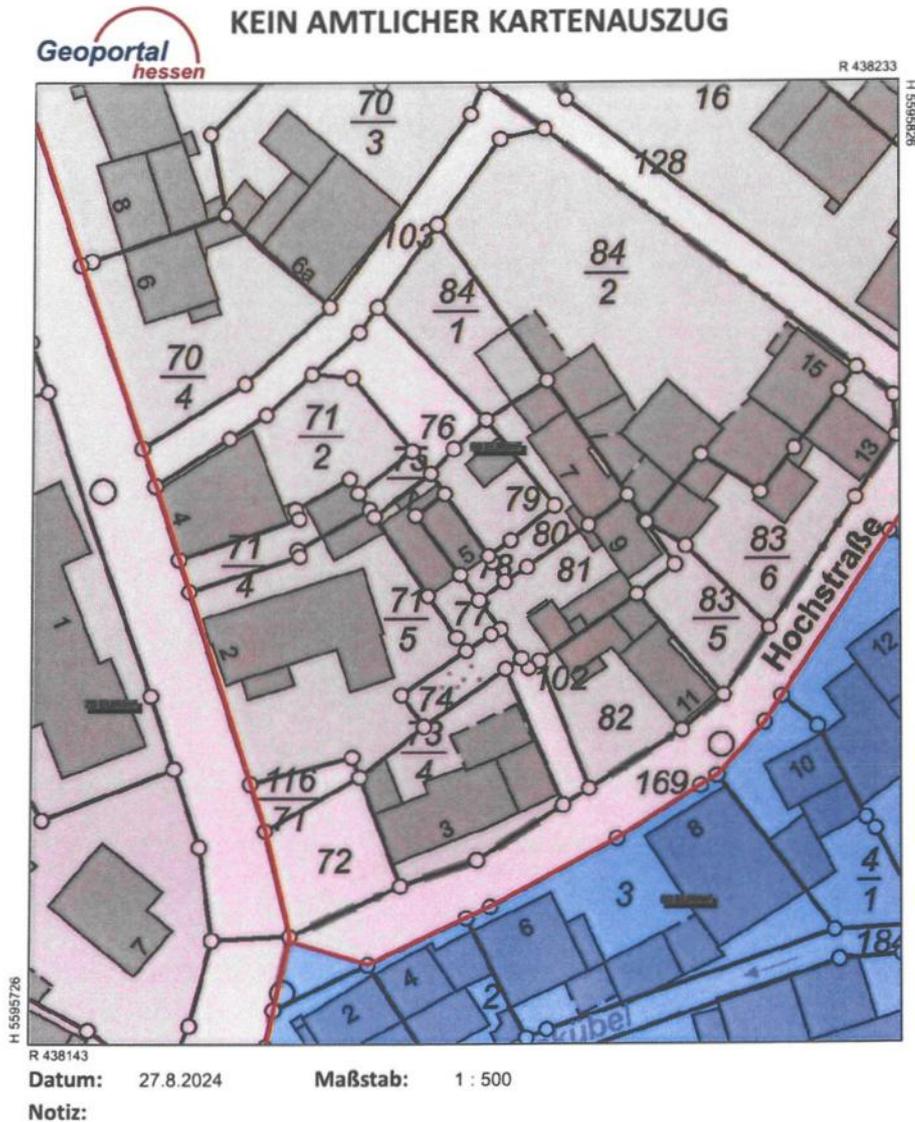


Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

www.geoport.hessen.de

ANHANG – Nr. 2

Auszug aus den Bodenrichtwerten



Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodaten Dienste (Metadaten) zu entnehmen.

www.geoportal.hessen.de

HESSEN



BODENRICHTWERTAUSKUNFT

Az.: 2024/#156

Gemeinde: Waldbrunn
Gemarkung: Lahr
Lagebezeichnung: Hochstraße 5
Flur: 18
Flurstück: 77,78

Zum Stichtag **31.12.1977** hat der Gutachterausschuss für die
Gemarkung **Lahr** **erstmalig** folgende
erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte ermittelt:

Baureifes Land 12,- bis 20,- DM/m²

6,14 € 10,23 €
i.H. 8,- €/m²

Für bebaute Grundstücke sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert anzunehmen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Limburg, 30.08.2024

65562 Limburg a. d. Lahn, Berner Straße 11
Telefon: (0611) 535 6843
Telefax: (0611) 327 605 640
E-Mail: gs-gaa-afb-lmh@hvbh.hessen.de
Homepage: www.gutachterausschuss.hessen.de
Sprechzeit: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr.

