

Heinz B ö s - Untere Marktstraße 38 - 64823 Groß-Umstadt - fon 06078 - 9316344
 Dipl.-Ing. d. Architektur - Mitglied im BDB, LVS, BVS - fax 9316342
 Sachverständiger für die Bewertung bebauter und - e-mail-boesheinz@gmx.de
 unbebauter Grundstücke

Dipl.-Ing. **Heinz B ö s** – Untere Marktstraße 38 – 64823 Groß-Umstadt

Datum: 04.07.2025

Az.: 43 K 36/24

Amtsgericht Bensheim
 Versteigerungsgericht
 Wilhelmstraße 26
64625 Bensheim

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
 i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
 für das mit einer

**Maschinenhalle bebaute Grundstück und der
 Landwirtschaftsflächen „Kämmersacker“
 in 64686 Lautertal**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Elmshausen	880	22
Gemarkung	Flur	Flurstück
Elmshausen	1	44/3
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Elmshausen	880	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Elmshausen	1	44/2



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
 17.06.2025 ermittelt mit rd.

297.500 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Ergänzende Angaben	7
2.5.4	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Maschinenhalle	8
3.3	Außenanlagen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	9
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A) Flst. 44/3	9
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	9
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1.1“	10
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	11
4.2.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1.1“	11
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	12
4.2.4.3	Sachwertberechnung	14
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
4.2.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1.2“	17
4.2.6	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.2.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1.2“	20
4.2.8	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	21
4.2.8.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.2.8.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21

4.2.9	Wert des Teilgrundstücks A) Flst. 44/3	23
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B) Flst. 44/2	23
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.3.2	Bodenwertermittlung	23
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	25
4.3.4	Vergleichswertermittlung	26
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	26
4.3.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.3.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.3.6	Wert des Teilgrundstücks B) Flst. 44/2	29
4.4	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	31
6	Verzeichnis der Anlagen	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Flst. 44/3- Grundstück, bebaut mit einer Maschinenhalle und Landwirtschaftsfläche- Grünland Flst. 44/2- Grundstück – Grünland, genutzt als Weidefläche, die Grundstücke sind fremdgenutzt
Objektadresse:	Im Außenbereich- „Kämmersacker“ 64686 Lautertal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Elmshausen, Blatt 880, lfd. Nr. 22; Grundbuch von Elmshausen, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Elmshausen, Flur 1, Flurstück 44/3, Fläche 11950 m²; Gemarkung Elmshausen, Flur 1, Flurstück 44/2, Fläche 7297 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Versteigerungsgericht Wilhelmstraße 26 64625 Bensheim Auftrag vom 13.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	17.06.2025
Qualitätsstichtag:	17.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	17.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Ehemann der Antragstellerin Antragsgegnerin (zeitweise) der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Beschluss zur Gutachtenerstellung mit Grundbuch- und Katasterangaben Von der Antragsgegnerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) zur Maschinenhalle • Angaben zum Grundstück Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Lageinformation, Flurkartenauszug
- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Auskunft zur öffentlich-rechtlichen Situation
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Lautertal (ca. 7200 Einwohner); Ortsteil Elmshausen (ca. 1400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bensheim, Heppenheim, Darmstadt <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B47; B3 <u>Autobahnzufahrt:</u> A5; A67 <u>Bahnhof:</u> Bensheim <u>Flughafen:</u> Rhein-Main

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	südliche Ortsrandlage von Elmshausen, „Kämmersacker“, im Außenbereich zwischen dem Mühlbergweg und der Straße Am Hohberg gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	nach Westen, Norden und Osten angrenzende Wohnbebauung in Richtung Nibelungenstraße u.a.
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	Hanglage, abschüssig nach Norden

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenanschluß:</u> Erschließung des Flurstücks 44/3 am Ende des Mühlbergweges und bedingt von der Straße Am Hohberg; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 19247,00 m²;
--------------------------------------	--

Bemerkungen:

fast rechteckige und fast quadratische Grundstücksform,
Höhenlage mit Talblick, Teilflächen als Rain und Unlandflächen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	der Mühlbergweg als Anlieger- Sackgasse, Am Hohbergweg – Wirtschaftsweg; Straße mit geringem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	der Mühlbergweg asphaltiert, Am Hohbergweg asphaltierte Fahrbahn bzw. teils geschotterte Oberfläche
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine bekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Gebäudes; bedingt eingefriedet durch einfachen Zaun, Hecken und Baumbepflanzung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden, lt. Angaben ist ein Überschwemmungsrisiko der „Lauter“ nicht bekannt
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) bzw. Hinweise hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Elmshausen, Blatt 880, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ermittelbar nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Lt. Angaben sind die Bewertungsgrundstücke fremdgenutzt. Eingehend mit der Verpflichtung zur Pflege der Grundstücke ist kein Pachtzins vereinbart.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. Anlage 4).

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Ergänzende Angaben

Wie oben beschr. sind die Bewertungsgrundstücke im Flächennutzungsplan von Lautertal als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Allerdings besteht daraus kein Baurecht. Ohne ein Bauleitplanverfahren der Gemeinde Lautertal kann keine Bebauung stattfinden.

Dem Sachverständigen wurde auf Anfrage am 27.06.2025 von der Bauverwaltung im Rathaus Reichenbach mitgeteilt, dass der Gemeindevorstand der Gemeinde Lautertal mit Datum vom 07.04.2025 beschlossen hat die Bauleitplanung für den Bereich nicht weiter zu verfolgen.

2.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde abschließend nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Tlwl. „faktisch“ baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (tlwl.), Bauerwartungsland niedrigster Entwicklungsstufe (vgl. § 3 Abs. 2 ImmoWertV 21);

Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 3 dargestellt.

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich und schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Maschinenhalle

vorderseitig offene Maschinenhalle, 18,30 x 8,90m;

Baujahr: 1988;

Bauart: massiv; Stahlstützen IPE240, IPE140, Stützenfundamente;

Außenansicht: Wandflächen mit Blechverkleidung, Anstrich;

Dachform: Pultdach;

Dach aus: Stahlbinder, Holzkoppelpfetten, Trapezblech;

Boden: Beton;

Besonderheiten: ca. 3,50m auskragendes Vordach;

Zustand: normal

3.3 Außenanlagen

Ranchierfläche vor der Halle mit teils Betonverbundstein oder planierter Schotterfläche, abschüssige geschotherte Zufahrt vom Eingangstor am Mühlbergweg zur Maschinenhalle

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einer Maschinenhalle bebaute Landwirtschaftsfläche und den Grünflächen im Außenbereich „Kämmersacker“ in 64686 Lautertal, zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Elmshausen	880	22	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Elmshausen	1	44/3	11.950 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Elmshausen	880	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Elmshausen	1	44/2	7.297 m ²

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A) Flst. 44/3	Maschinenhalle, Grünland	11.950 m ²
B) Flst. 44/2	unbebaut (Wiese), Grünland	7.297 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		19.247 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A) Flst. 44/3

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
1.1	Maschinenhalle, Zufahrt	1.500 m ²
1.2	Grünland	10.450 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		11.950 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- 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.

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1.1“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Lagerzwecke
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 11.950 m ² Bewertungsteilbereich = 1.500 m ²
Sonstiges	=	fehlende Erschließungsanlagen zum öffentl. Netz

„Deduktive“ Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	230,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.06.2025	× 1,080	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage		Eigenschaften	× 0,900	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	Lagerzwecke	× 0,500	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 111,78 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	11.950	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Sonstiges		fehlende Erschließungsanlagen	× 0,700	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	78,25 €/m²	
---	----------	------------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	78,25 €/m²
Fläche	×	1.500 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	117.375,00 € rd. 117.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 insgesamt **117.000,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	17.06.2025	283,10
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,08**

4.2.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1.1“

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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 (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Maschinenhalle
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	163,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	39.935,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	74.758,32 €
Regionalfaktor	x	1,040
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	77.748,65 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		7 Jahre
• prozentual		82,50 %
• Faktor	x	0,175
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	13.606,01 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	16.106,01 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		16.106,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	18.106,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	117.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	135.106,01 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „1.1“	=	135.106,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „1.1“	=	135.106,01 €
	rd.	135.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Maschinenhalle

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Maschinenhalle

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Vordach	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

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 wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln 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)
2 fgl. Toreinfahrt, befestigte Freiflächen	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Instandhaltungssaus 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 für das Gebäude: Maschinenhalle

Das 1988 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1988 = 37$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 37 \text{ Jahre} =$) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 7 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

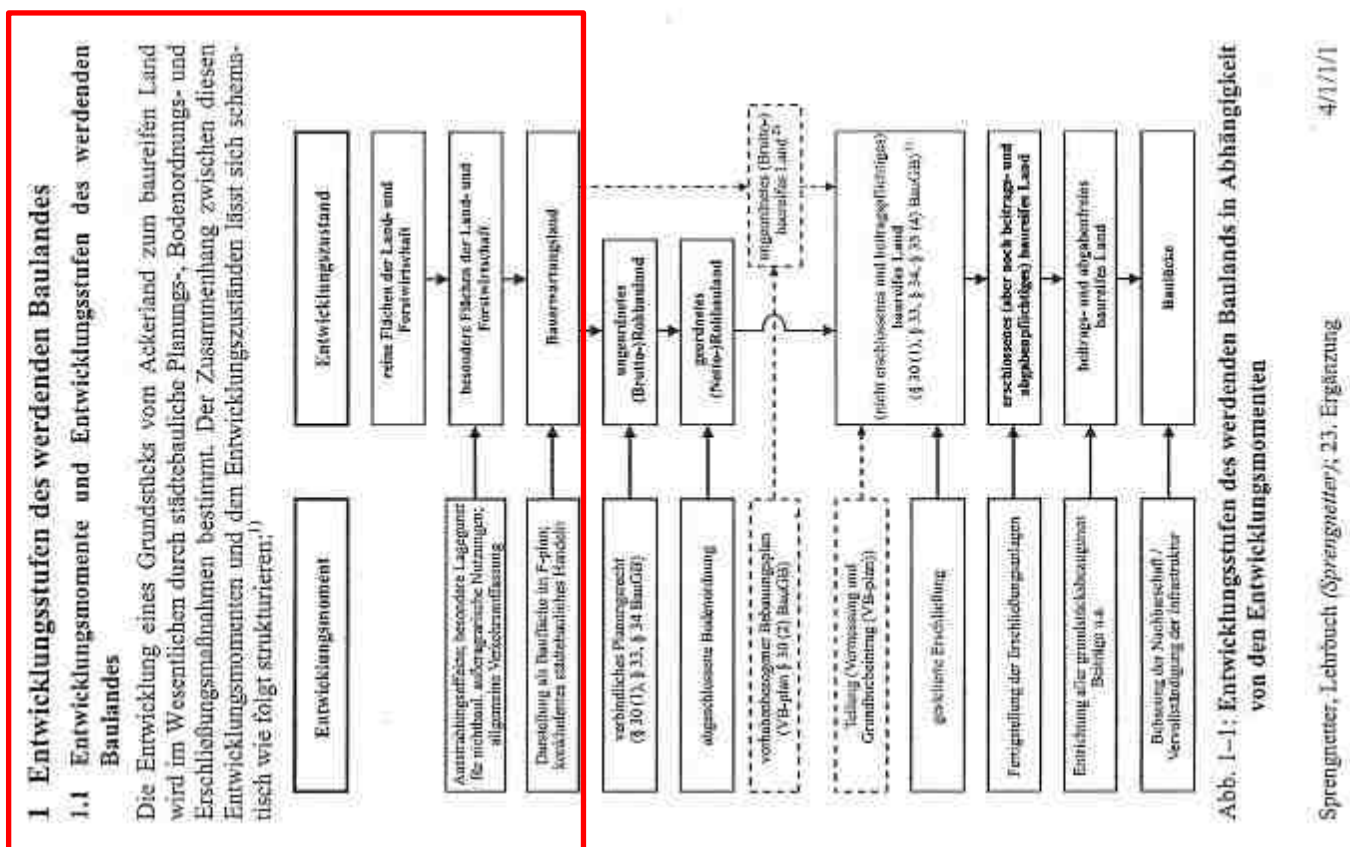
Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung 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 oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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 hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

4.2.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1.2“



Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der beitrags- und abgabenfreie Zustand des **Bodenrichtwerts** für gemischte Bauflächen beträgt in der Lage von Elmshausen **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2025
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland (besondere Flächen der Landwirtschaft)
Flächennutzungsplan	=	Wohnbaufläche (W)
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 11.950 m ² Bewertungsteilbereich = 10.450 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage des beitrags- und abgabenpflichtigen Bodenwerts und an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragspflichtigen Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (pflichtig)	=	pflichtig
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge, geschätzt (60,00 €/m ² x 0,65)	+	39,00 €/m ²
beitragspflichtiger Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	209,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.06.2025	x 1,080	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	225,72 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	11.950	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland unterste Entwicklungsstufe	x 0,122	s. 4.2.6
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	27,54 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge (0,00 €/m ² x 1,0)		–	0,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt – 0,00 €/m ²				
Zu-/Abschläge		+	0,00 €/m ²	
angepasster beitragspflichtiger relativer Bodenwert für Bauerwartungsland		=	27,54 €/m²	

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“		Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (10 %)	–	2,75 €/m ²

relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	=	24,79 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 5$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,00\%$	×	0,863	
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 5 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	21,39 €/m ²	
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (25 %)	–	5,35 €/m ²	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)-Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	16,04 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 3$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,00\%$	×	0,915	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	14,68 €/m ²	
Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungsplans (10 %)	–	1,47 €/m ²	
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	13,21 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 3$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,00\%$	×	0,915	
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan) (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	12,09 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 8$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,00\%$	×	0,789	
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (mit einer Wartezeit von 8 Jahren bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan)	=	9,54 €/m ²	
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	=	9,54 €/m²	

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „1.2“		Erläuterung
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	9,54 €/m²	
Fläche	×	10.450,00 m ²
Bodenwert für das Bauerwartungsland (besondere Fläche der Landwirtschaft)	=	99.693,00 € rd. 99.700,00 €

Der **Bodenwert für das Bauerwartungsland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 insgesamt **99.700,00 €**.

4.2.6 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	17.06.2025	283,10
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,08$

S Entwicklungsstufen-Umrechnung

☒ pauschal
Wertbeeinflussung (relativ)

	Entwicklungsstufe	relativer Wert	
Bewertungsobjekt	Bauerwartungsland	15,00 %	Anpassungsfaktor = 0,123
Vergleichsobjekt	baureifes Land	122,24 %	

Tabelle der relativen Werte

erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land	= 100%
geordnetes Rohbauland	= 80 - 90% des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
ungeordnetes Rohbauland	= 45 - 65% des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
Bauerwartungsland	= 15 - 55% des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	= 8 - 20% des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land bzw. 2,0 - 4,0fachen des Werts von reinem Agrarland bzw. 20 - 40% des Werts von Bauerwartungsland

4.2.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1.2“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „1.2“ 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 für den Bewertungsteilbereich „1.2“ (vgl. Bodenwertermittlung)		99.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „1.2“	=	99.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „1.2“	=	99.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „1.2“	=	99.700,00 €
	rd.	99.700,00 €

4.2.8 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.2.8.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.2.8.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.9 Wert des Teilgrundstücks A) Flst. 44/3

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
1.1			135.000,00 €
1.2			99.700,00 €
Summe	-----	-----	234.700,00 €

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

Der **Sach- und Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **234.700,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A) Flst. 44/3 wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 mit rd.

234.700,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B) Flst. 44/2

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe 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 – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der beitrags- und abgabenfreie Zustand des **Bodenrichtwerts** für gemischte Bauflächen beträgt in der Lage von Elmshausen **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	17.06.2025
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland (besondere Flächen der Landwirtschaft)
Flächennutzungsplan	=	Wohnbaufläche (W)
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 7.297 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage des beitrags- und abgabenpflichtigen Bodenwerts und an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragspflichtigen Zustand			Erläuterung
Zustand des Bodenrichtwerts (pflichtig)	=	pflichtig	
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge, geschätzt (60,00 €/m ² x 0,63)	+	37,80 €/m ²	
Beitragspflichtiger Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	207,80 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.06.2025	× 1,080	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 224,42 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	7.297	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland/ besondere Fläche der Landwirtschaft	× 0,123	Entwicklungsstufe
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 27,60 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge (0,00 €/m ² x 1,0)			– 0,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt – 0,00 €/m ²				
Zu-/Abschläge			+ 0,00 €/m ²	
angepasster beitragspflichtiger relativer Bodenwert für baureifes Land			= 27,60 €/m²	

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“			Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (10 %)			– 2,76 €/m ²
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)			= 24,84 €/m ²

Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 5$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,00 \%$	×	0,863	
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 5 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	21,44 €/m ²	
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (25 %)	–	5,36 €/m ²	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	16,08 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 3$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,00 \%$	×	0,915	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	14,71 €/m ²	
Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungsplans (10 %)	–	1,47 €/m ²	
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	13,24 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 3$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,00 \%$	×	0,915	
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan) (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	12,12 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 8$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,00 \%$	×	0,789	
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (mit einer Wartezeit von 8 Jahren bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan)	=	9,56 €/m ²	
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	=	9,56 €/m²	

V. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	9,56 €/m²	
Fläche	×	7.297,00 m ²
Bodenwert für das Bauerwartungsland (besondere Fläche der Landwirtschaft)	=	69.759,32 € rd. 69.800,00 €

Der **Bodenwert für das Bauerwartungsland** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 insgesamt **69.800,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	17.06.2025	283,10
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,08$

4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B) Flst. 44/2“ 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)		69.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	69.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	69.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	6.980,00 €
Vergleichswert	=	62.820,00 €
	rd.	62.800,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten/ erschwerte Zufahrt zum Grundstück	-6.980,00 €
prozentuale Schätzung: 10,00 % von 69.800,00 €	
Summe	-6.980,00 €

4.3.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines

Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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

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

4.3.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.6 Wert des Teilgrundstücks B) Flst. 44/2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **62.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B) Flst. 44/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 mit rd.

62.800,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A) Flst. 44/3	Maschinenhalle/ Grünland	11.950,00 m²	234.700,00 €
B) Flst. 44/2	Grünland (Wiese)	7.297,00 m²	62.800,00 €
Summe		19.247,00 m²	297.500,00 €

Der Verkehrswert für die mit einer Maschinenhalle bebaute Landwirtschaftsfläche und den Grünflächen im Außenbereich „Kämmersacker“ in 64686 Lautertal

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Elmshausen	880	22
Gemarkung	Flur	Flurstück
Elmshausen	1	44/3
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Elmshausen	880	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Elmshausen	1	44/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 mit rd.

297.500 €

in Worten: zweihundertsiebenundneunzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

64823 Groß-Umstadt, den 04. Juli 2025

Dipl. Ing. Heinz Bös

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2013
- [7] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009
- [8] Immobilienmarktbericht 2024; Daten des Immobilienmarktes Südhessen: Herausgeber: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.06.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Grundriss und Schnitt zur Maschinenhalle
- Anlage 6: Fotos

Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 64686

Ort: Lautertal/ Elmshausen

Transaktionsnummer: 20250616-8809-145001 - 1 –



1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 16.06.2025

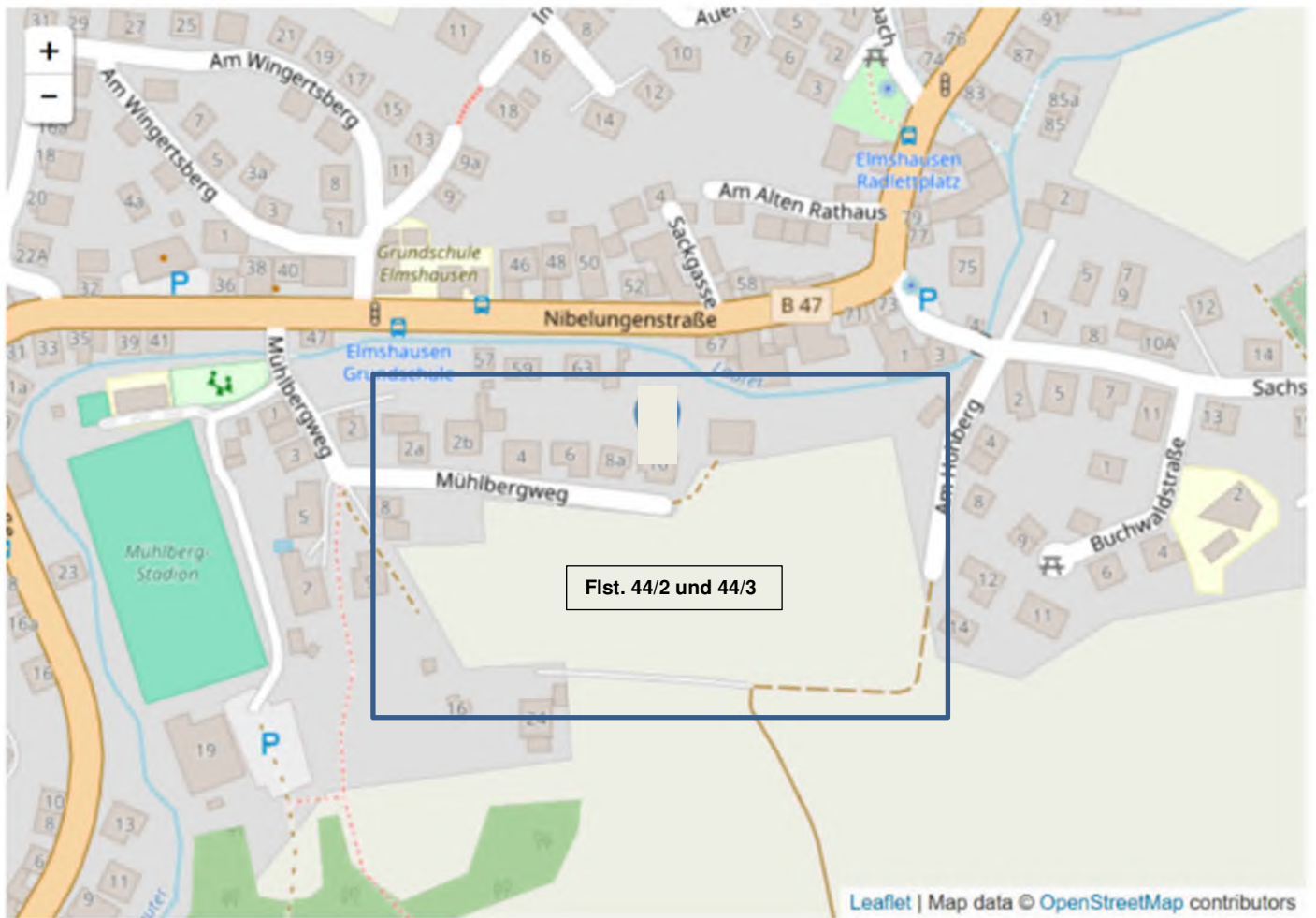
Maßstab: 1:50.000

Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 64686

Ort: Lautertal/ Elmshausen



Liegenschaftskarte

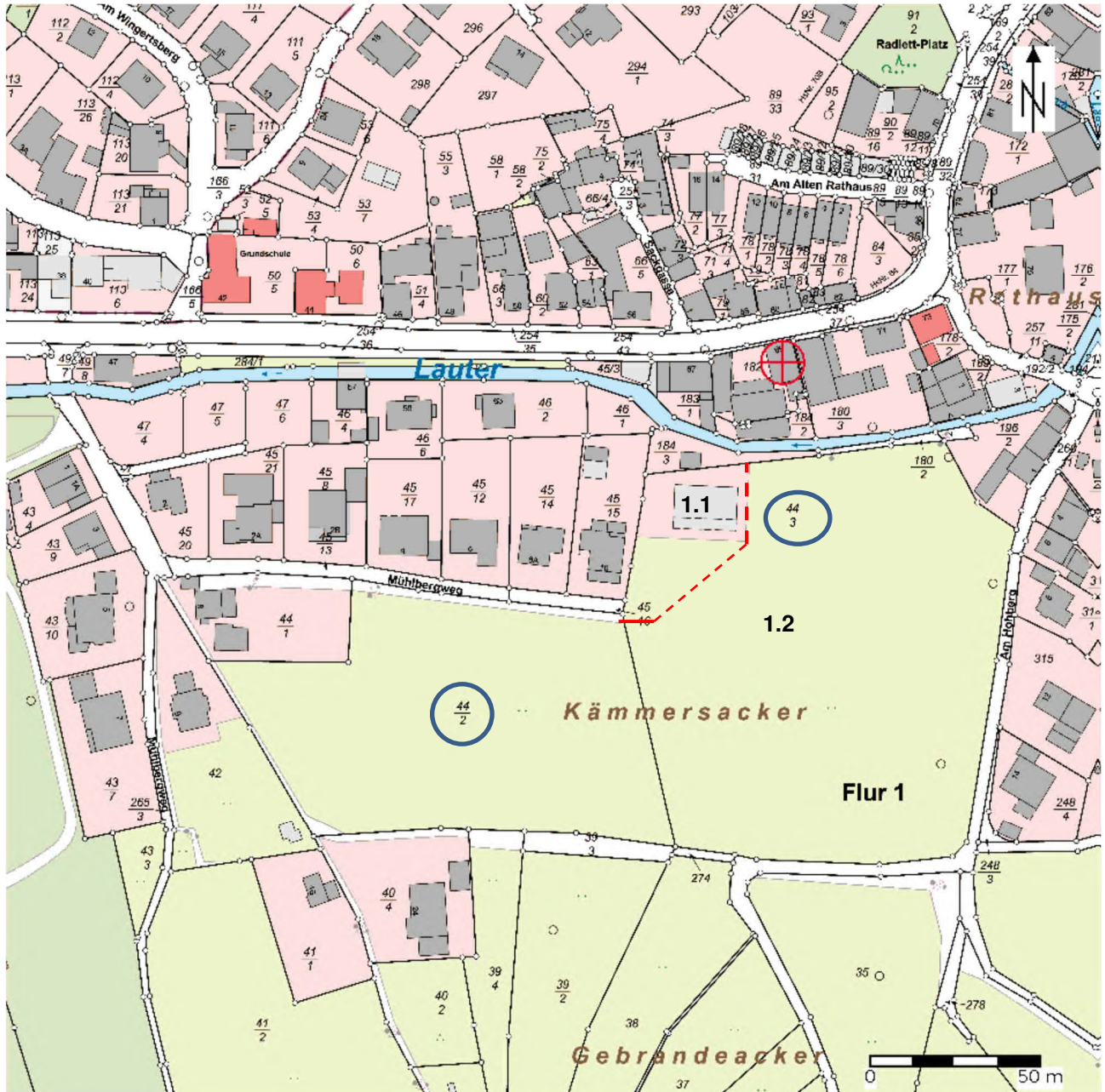
Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 64686

Ort: Lautertal

Flur 1; Flst. 44/2 und 44/3

Transaktionsnummer: 20250616-8809-145001 - 1 -



1 Quellennachweis

Quelle: WMS ALKIS

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

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

Aktualität: 16.06.2025 Maßstab: 1:2.000

TEIL II Textteil des Flächennutzungsplans

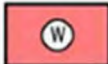
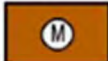
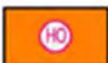
1. Legende

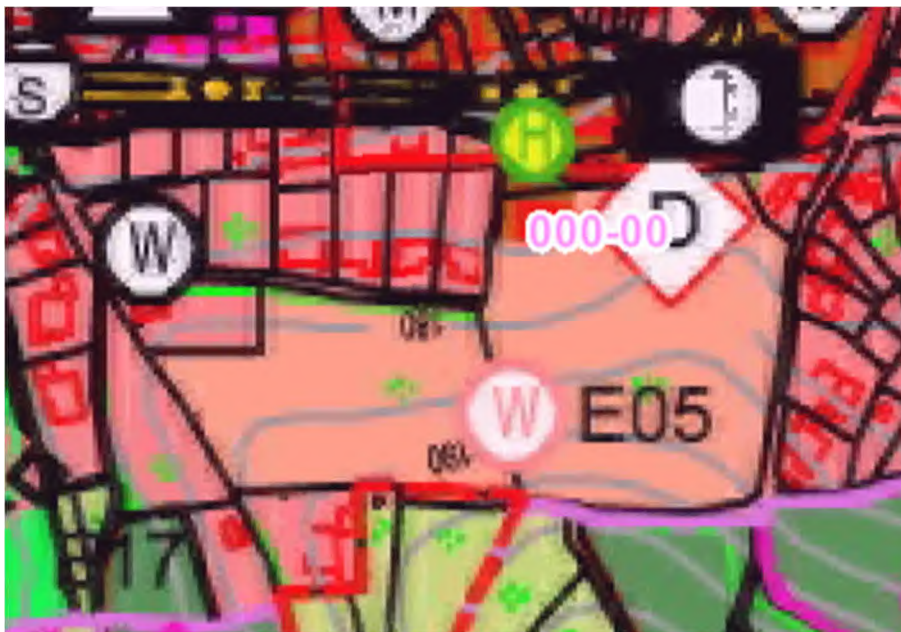
Planungsrechtliche Festsetzungen

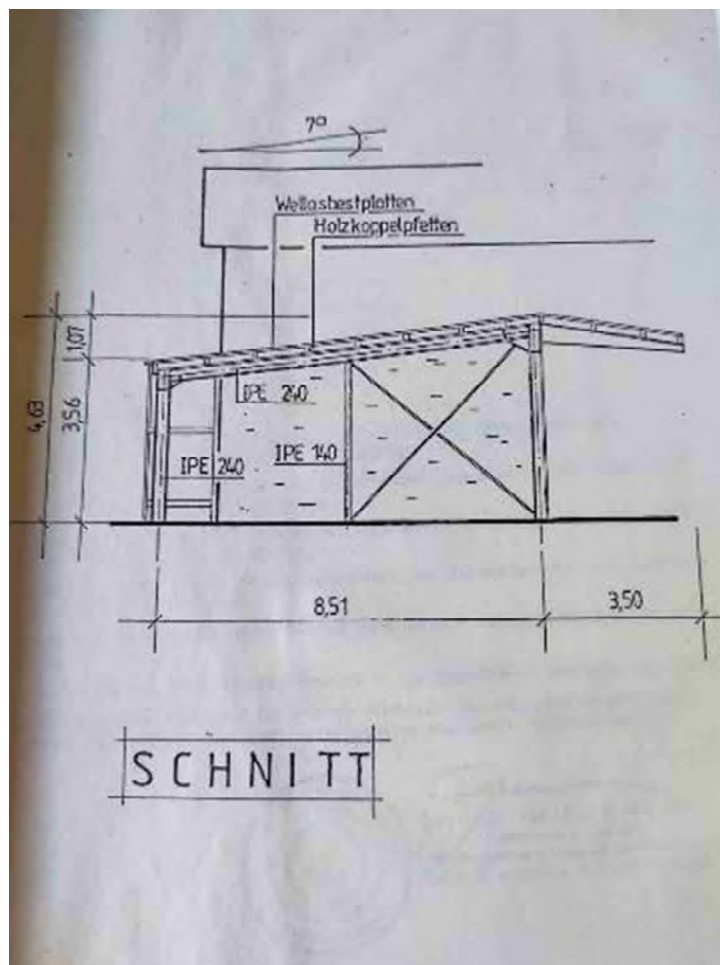
Bestand

Planung

1. Siedlung,
Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO)

		Wohnbaufläche (§ 1 Nr. 1 BauNVO)
		Gemischte Baufläche (§ 1 Nr. 2 BauNVO)
		Gewerbliche Baufläche (§ 1 Nr. 3 BauNVO)
		Eingeschränktes Gewerbegebiet (§§ 6 und 8 BauNVO)
		Sondergebiet mit Zweckbestimmung (§§ 10 u. 11 BauNVO) EF Erholung Felsenmeerzentrum FF Fremdenverkehr Felsberg HO Hotel (Kuralpe, gepl. Felsenmeer) LF Landwirtschaft und Fremdenverkehr (Hohenstein)





Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Nordansicht der Maschinenhalle



Bild 2: das Flurstück 44/3 am Bachlauf "Lauter"

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Vorplatz vor der Maschinenhalle



Bild 4: Weideland Flst. 44/3

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Blick auf die Bebauung Nibelungenstraße 69



Bild 6: Teilfläche- Unland

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Blick vom Eingang am Mühlbergweg mit Abfahrt zur Maschinenhalle



Bild 8: Talblick von der Straße "Am Hohberg" Richtung Ortslage

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Grundstückszufahrt am Ende des Mühlbergweges



Bild 10: Ausfahrtstor zum Mühlbergweg



Bild 11: südöstliche Grundstücksecke Flst. 44/3 Am Hohbergweg



Bild 12: Verlauf des Hohbergweges in westliche Richtung