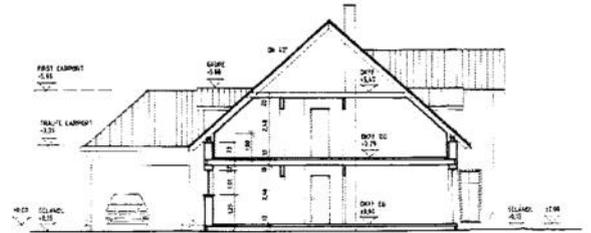




LG MAR 55117

Hans Elmshäuser

Freier Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden



Aktenbestandteil
nicht aussondern
3 T 182/22

Helwigswiese 16 35043 Marburg
Tel. 06421 – 970 75 Fax.: 06421 - 970 76
hans@elmshaeuser.de

BEWEISBESCHLUSSGUTACHTEN

vor dem Landgericht Marburg
Universitätsstraße 48 in 35037 Marburg
Aktenzeichen 3 T 182/22



in der Zwangsversteigerungssache
betreffend den im Grundbuch von Niedereisenhausen Blatt 1340 eingetragenen Grund-
besitz

lfd. Nr. 16 Gemarkung Niedereisenhausen Flur 11 Flurstück 150/4
Gebäude und Freifläche, Oberland 9 = 778 m²

an der u.a. beteiligt sind:

Gläubiger:

1. Frank Becker, Dautpher Weg 3 in 35239 Steffenberg
2. Bernd Becker, Dautpher Weg 3 in 35239 Steffenberg
3. Rechtsanwältin Helga Below, Universitätsstraße 46 in 35037 Marburg

Verfahrensbevollmächtigte zu 1. und 2:

Rechtsanwälte Braun & Kollegen, Universitätsstraße 46 in 35037 Marburg

Verfahrensbevollmächtigte zu 3:

Rechtsanwälte Schneider und Beer, Im Herrengarten 7 in 57319 Bad Berleburg

Schuldner und Beschwerdeführer:

4. Jürgen Becker, Oberland 9 in 35239 Steffenberg-Niedereisenhausen

1 Grundlagen

- 1.1 Gerichtsakte des Landgerichts Marburg, Aktenzeichen 3 T 182/23, Blätter 1 – 79, bei mir eingegangen am 24. Oktober 2022
- 1.1.2 Beiakte des Amtsgerichts Biedenkopf, Aktenzeichen 70 K 18/20
- 1.2 Beweisbeschluss vom 19. Oktober 2022, Blatt 76 d.A. 3 T 182/23
- 1.3 Schreiben an das Landgericht Marburg, die Beteiligten und die Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten vom 8. November 2022 für die Anforderung der für meine Gutachtenerstellung notwendigen Unterlagen und gleichzeitige Einladung zum Ortstermin.
- 1.4 Ortstermin am Donnerstag, dem 1. Dezember 2022, um 14.30 Uhr am Grundstück Gemarkung Niedereisenhausen Flur 11 Flurstück 150/4 – Hausgrundstück Oberland 9 in 35239 Steffenberg-Niedereisenhausen

Anwesend waren:

1. Herr Bernd Becker
2. der Sachverständige

Da der Eigentümer nicht anwesend war bzw. auf mehrfaches Klingeln nicht geöffnet hat, erfolgte die Ermittlung des Verkehrswertes ohne eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes, die im Gutachten getroffenen Feststellungen bzw. Annahmen erfolgten lediglich aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme.

- 1.5 Unterlagen

Mein Verkehrswertgutachten vom 31. Januar 2023 in der Anlage

2 Beweisbeschlussthema

Es soll ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des oben genannten Grundbesitzes eingeholt werden.

3 Zusammenfassung

Das im Grundbuch von Niedereisenhausen Blatt 1340 unter der lfd. Nr. 16 eingetragene Grundstück Gemarkung Niedereisenhausen Flur 11 Flurstück 150/4 – Hausgrundstück Oberland 9 in 35239 Steffenberg-Niedereisenhausen hatte am Wertermittlungsstichtag 1. Dezember 2022 einen Verkehrswert von:

110.000,- € (einhundertzehntausend €)

Dieses Gutachten wurde in insgesamt drei gleichlautenden Ausfertigungen erstellt. Zwei Ausfertigungen erhält das Landgericht Marburg, eine Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

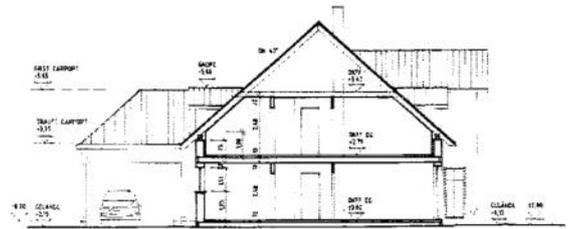
Marburg/Lahn, den 31. Januar 2023



Hans Elmshäuser

Hans Elmshäuser

Freier Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden



Helwigswiese 16 35043 Marburg
Tel. 06421 – 970 75 Fax.: 06421 - 970 76
hans@elmshaeuser.de

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Auftraggeber: Landgericht Marburg
Universitätsstraße 48
35037 Marburg

Objektanschrift: Oberland 9
35239 Steffenberg-Niedereisenhausen

Art des Objektes: Einfamilienhaus mit Scheunenteil

Wertermittlungsstichtag: 1. Dezember 2022

Qualitätsstichtag: 1. Dezember 2022

besichtigt am: 1. Dezember 2022

Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerungssache 3 T 182/22

Bodenwert:	27.200,- €
Sachwert:	110.000,- €
Verkehrswert:	110.000,- €

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte ohne eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes, die getroffenen Feststellungen bzw. Annahmen erfolgen lediglich aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Zugrundelegung des § 194 BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten.....	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	3
3.1	Lage.....	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bodenbeschaffenheit.....	4
3.4	Grundstücksgestalt.....	4
3.5	Erschließungszustand	5
3.6	Baubeschreibung	5
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung	5
3.6.2	Baujahr	5
3.6.3	Gebäudebeschreibung Wohnhaus mit Scheunenteil.....	6
3.7	Außenanlagen	7
3.8	Besondere Einrichtungen	7
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	7
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
4.3	Bodenwertermittlung	9
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	10
4.4	Sachwertermittlung.....	11
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	11
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	11
4.4.3	Sachwertberechnung	14
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	15
4.5	Verkehrswert	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	23
5.3	Weitere verwendete Quellen	23
5.4	Verwendete fachspezifische Software	23

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Oberland 9 35239 Steffenberg-Niedereisenhausen
Grundbuch von	Niedereisenhausen Blatt 1340 lfd. Nr. 16
Gemarkung	Niedereisenhausen
Flur 11	Flurstück 150/4
Grundstücksgröße	778 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 01.12.2020)

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden.

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	Dorfgebiet (MD)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Niedereisenhausen. Niedereisenhausen hat ca. 1.300 Einwohner, die Großgemeinde Steffenberg hat insgesamt ca. 3.980 Einwohner. Es sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden, der darüber hinausgehende Bedarf kann z.B. in Biedenkopf, Gladenbach, Dillenburg oder Marburg gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage ist mittel, Niedereisenhausen liegt ca. 15 km von Biedenkopf und Gladenbach, ca. 20 km von Dillenburg, ca. 30 km von Marburg

und ca. 10 km von Bad Laasphe entfernt. Der nächste Autobahnanschluss (A45) befindet sich in Dillenburg. Busverbindungen bestehen nach Biedenkopf, Dillenburg und Marburg. Bahnanschluss besteht in Dillenburg.

Himmelsrichtungen

Der Wohngebäudeteil ist überwiegend nach Nordwesten und Nordosten hin orientiert.

Beeinträchtigungen

Keine.

benachbarte störende Betriebe

Keine.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Niedereisenhausen, rechtsverbindlich seit 1967, als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Zulässig ist eine zweigeschossige offene Bauweise. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,80. Der bebaubare Grundstücksbereich ist aus dem in den Anlagen beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

Das Bewertungsgrundstück ist nach Osten hin einfallend.

Baugrund

Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form

annähernd trapezförmig mit einem „Zipfel“ zum nordöstlichen Teil der Straße Oberland, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen

Länge

westlich an der Straße Oberland ca. 37,5 m

Tiefe

zwischen ca. 16 m bis 24,5 m (im Bereich des „Zipfels“)

Grenzverhältnisse

Im Bereich des nördlichen „Zipfels“ ist die Garage des Nachbargrundstücks als Grenzbebauung ausgeführt.

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße

Bei der Straße Oberland, an die das Bewertungsgrundstück im Westen (Hauseingangsseite) und Nordosten angrenzt, handelt es sich um eine asphaltierte innerörtliche Erschließungsstraße ohne bzw. mit schmalem Bürgersteig.

Versorgung

Vorhanden sind wahrscheinlich Wasser, Strom und Telefon.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art

Wohnhaus mit Scheunenteil

Zweckbestimmung

Einfamilienhaus (eventuell auch als Zweifamilienhaus nutzbar) mit Scheunenteil (im Erdgeschoss z.B. als Garage nutzbar).

Das Bewertungsobjekt wird durch den Eigentümer bewohnt.

3.6.2 Baujahr

Baujahr (laut Bauunterlagen)

Wohnhaus mit Scheunenteil ca. 1953

In ca. 1969 erfolgte im Erdgeschoss eine Erweiterung des Wohnbereichs in den Scheunenteil. Laut Auskunft eines Antragstellers (Bruder des Eigentümers) soll das Dachgeschoss ebenfalls bis zur Tenne hin zu Wohnzwecken ausgebaut sein.

Weiterhin wurden folgende Baumaßnahmen genehmigt: Hühnerhaus 1956, Einfriedung 1958, südliche Stützmauer 1979.

3.6.3 Gebäudebeschreibung Wohnhaus mit Scheunenteil

Das Wohnhaus mit Scheunenteil war zum Zeitpunkt meines Ortstermins nicht zu besichtigen, da der Eigentümer nicht anwesend war. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher lediglich aufgrund einer äußeren Inaugenscheinnahme.

Eingeschossiges voll unterkellertes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss mit eingeschossigem voll unterkellertem Scheunenteil mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Der Gebäudebestand hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände wahrscheinlich massiv in nicht bekanntem Mauerwerk, Geschossdecke über dem Kellergeschoss wahrscheinlich massiv, Geschossdecke über dem Erdgeschoss massiv oder als Holzbalkendecke, Holzsatteldachkonstruktion mit einer Tonziegeldacheindeckung (in kleineren Teilbereichen augenscheinlich erneuert). Die Dachflächen des Wohngebäudeteils haben jeweils eine Schlepplage mit vergleichbarer Dacheindeckung, die Wangen haben eine Naturschieferverkleidung, die Stirnseiten sind mit einem Rauhputz mit Anstrich versehen.

Die Außenfassade ist im sichtbaren Bereich des Kellergeschosses mit einem glatten Putz mit Anstrich und darüber mit einem Rauhputz mit Anstrich versehen, der Oberflächenverunreinigungen aufweist.

Fenster teilweise aus wahrscheinlich aus dem Ursprungsbaujahr stammenden modernisierungsbedürftigen Holzsprossenfenstern mit Einfachverglasung, die im Kellergeschoss Holzklappläden haben und teilweise aus augenscheinlich älteren isolierverglasten Kunststofffenstern, die Kunststoffrollläden haben, im Scheunenteil auch ein Glasbausteinfenster.

Die im Kellergeschoss talseitig vorhandenen Eingangstüren waren nicht einsehbar. Das Hauseingangstürelement im Erdgeschoss besteht aus einem wahrscheinlich baujahrestypischen Holztürrblatt mit Einfachornamentglaslichtausschnitt. Der Scheunenteil hat straßenseitig ein zweiflügliges Holzbrettetor.

Aufgrund des äußeren Gebäudeeindrucks wird für das Gebäudeinnere ein einfacher Ausstattungsstandard in modernisierungs- und renovierungsbedürftigem Unterhaltungszustand unterstellt.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung des Wohngebäudeteils erfolgt laut Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters über eine Ölzentralheizung, die um 1992 ausgeführt worden sein soll. Zu den ausgeführten Heizkörpern können keine Angaben gemacht werden. Mit einem Alter von rd. 30 Jahren ist die Heizungsanlage damit kurzfristig modernisierungsbedürftig. Da das Gebäude einen zweiten Schornstein aufweist und auf dem Bewertungsgrundstück große Mengen Brennholz gelagert werden, ist davon auszugehen, dass die Anschlussmöglichkeit für einen oder mehrere Festbrennstofföfen bzw. -öfen besteht.

3.7 Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück ist mit unterschiedlichen Einfriedungen (Holzjäger- und Holzlatenzäune und Maschendrahtzäunen) eingefriedet, die teilweise erneuerungs- bzw. reparaturbedürftig sind. An der westlichen Grundstücksgrenze ist der Zaun teilweise oberhalb einer Stahlbetonhangstützmauer ausgeführt. An der westlichen Gebäudelängsseite sind im Hauseingangsbereich und vor dem Scheunenteil einfache Betonplatten verlegt, die teilweise Setzungsschäden aufweisen. In der nordwestlichen Grundstücksecke sind teilweise einfache Waschbetonplatten verlegt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine massive Hangstützmauer vorhanden, die Feuchtigkeits- und Risschäden aufweist. Die weiteren Freiflächen sind überwiegend mit Rasen eingesät und bestehen teilweise aus einem kleineren Grabgartenbereich. In die Rasenfläche ist ein älterer Obstbaum integriert. Die Gartenwege und teilweise vorhandene kleinere Freiflächenbefestigungen bestehen aus einfachen Betonplatten. Nördlich des Wohnhausgiebels befinden sich zwei Schuppengebäude, eines augenscheinlich massiv in Mauerwerk das andere augenscheinlich in Holzständerbauweise. Den Schuppengebäuden ist im vorhandenen Zustand kein Zeitwert mehr beizumessen. Im Freiflächenbereich sind derzeit größere Mengen Brennholz und unterschiedliche Baumaterialien gelagert.

3.8 Besondere Einrichtungen

Keine.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibung unter 3.6.3 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

In der vorliegenden Wertermittlung werden Wertminderungen aufgrund der nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt:

<u>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</u>	<u>Wertminderung</u>
vermuteter Renovierungsbedarf im Gebäudeinneren (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten, teilweise Verbesserung der Elektroinstallation; ca. 250,- €/m ² Wohnfläche)	ca. 36.000,- €
Erneuerung der noch einfach verglasten Holzfenster und der Hauseingangstüre (in nicht bekannter Anzahl)	ca. 5.000,- €
Modernisierung der ca. 30 Jahre alten Ölheizungsanlage	ca. 15.000,- €
vermutlich Badmodernisierung erforderlich	ca. 10.000,- €
vermutlich Wärmedämmmaßnahmen zum unbeheizten Spitzboden und zum Scheunenteil erforderlich	ca. 5.000,- €
Summe	ca. 71.000,- €

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht überprüft, hier wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Das Wohnhaus weist im Bereich der Gebäudehülle bis auf die älteren isolierverglasten Kunststofffenster augenscheinlich einen baujahrestypischen energetischen Standard auf. In der vorliegenden Wertermittlung werden an energetischen Verbesserungen die Erneuerung der noch einfach verglasten Holzfenster und der Hauseingangstüre sowie die Ausführung von vermutlich nicht vorhandenen Wärmedämmmaßnahmen zum unbeheizten Spitzboden und zum unbeheizten Scheunenteils als bereits durchgeführt unterstellt. Im Gegenzug erfolgt die Berücksichtigung entsprechender Wertminderungen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Da die vorhandene Ölheizungsanlage bereits 30 Jahre alt und damit kurzfristig modernisierungsbedürftig ist, wird auch hier eine Erneuerung bereits durchgeführt unterstellt und eine Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3.9.1 Grundrisslösung, Geschosshöhen

Das Wohnhaus hat im Erdgeschoss nach dem vorliegenden Grundrissplan eine normale zweckentsprechende Grundrissgestaltung mit innenliegendem Badezimmer. Für das Dachgeschoss liegt kein Grundrissplan vor, so dass keine Angaben zur Grundrissgestaltung gemacht werden können. Der Wohngebäudeteil weist aufgrund des angebauten Scheunenteils und der relativ geringen Fensterflächen nur eine eingeschränkte natürliche Belichtung auf.

Im Erdgeschoss beträgt die anhand des vorliegenden Grundrissplans ermittelte Wohnfläche ca. 77 m². Die überschlägig anhand des Erdgeschossgrundrisses unter Berücksichtigung der Dachschrägen ermittelte Wohnfläche des Dachgeschoss beträgt ca. 68 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt damit ca. 145 m². Im Kellergeschoss sind zusätzliche Nebenräume vorhanden.

Die ehemalige Tenne im Erdgeschoss des Scheunenteils lässt sich z.B. als Garage oder zu Abstell- bzw. Lagerzwecken nutzen. Für einen eventuell oberhalb der Tenne vorhandenen Spitzboden kann keine wirtschaftliche Nutzbarkeit angenommen werden.

Gemäß der vorliegenden Schnittzeichnung entsprechen die lichten Raumhöhen im Wohngebäudeteil den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und sind nutzungsentsprechend.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Scheunenteil bebaute Grundstück in 35239 Steffenberg-Niedereisenhausen, Oberland 9 zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niedereisenhausen	1340	16	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niedereisenhausen	11	150/4	778 m ²

4.2 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **36,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.12.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	778 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 36,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.12.2022	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 36,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	778	× 0,97	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 34,92 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	34,92 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	+ 0,08 €/m ²	E4
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 35,00 €/m ²	
Fläche	× 778 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 27.230,00 € <u>rd. 27.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2022 insgesamt **27.200,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Seit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sind in der vorliegenden Lage keine signifikanten Bodenwertveränderungen feststellbar, so dass der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen wird.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem Richtwertgrundstück überein, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich ist.

E3

Das Bewertungsgrundstück hat mit einer Grundstücksgröße von 778 m² eine größere Grundstücksfläche als das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m². Da größere Grundstücke zu niedrigeren relativen Bodenwerten gehandelt werden als kleinere, erfolgt in Anlehnung an die im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 [7] veröffentlichten Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten ein Abschlag in Höhe von 3% auf den Bodenrichtwert.

E4

Rundung