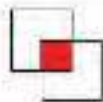


Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Amtsgericht Pirmasens  
Bahnhofstraße 22-26  
66953 Pirmasens

Datum: 12.06.2024  
Az.: 1 K 56-23

## **GUTACHTEN**

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

**Wohnhaus bebaute Grundstück, ein Grundstück mit Wochenendhaus  
und Werkstatt und zehn unbebaute Grundstücke  
in 76848 Wilgartswiesen, Ortsstraße 2**



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag  
24.05.2024 ermittelt mit rd.

**446.000,00 €**

Die Einzelwerte siehe Seite 80

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 140 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 57 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen nebst CD-ROM erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.     | Abschnitt                                                        | Seite |
|---------|------------------------------------------------------------------|-------|
| 1       | Allgemeine Angaben .....                                         | 6     |
| 1.1     | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                               | 6     |
| 1.2     | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                    | 6     |
| 1.3     | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....             | 6     |
| 1.4     | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....   | 7     |
| 2       | Grund- und Bodenbeschreibung .....                               | 8     |
| 2.1     | Lage .....                                                       | 8     |
| 2.1.1   | Großräumige Lage .....                                           | 8     |
| 2.1.2   | Kleinräumige Lage .....                                          | 8     |
| 2.2     | Gestalt und Form .....                                           | 8     |
| 2.3     | Erschließung, Baugrund etc. ....                                 | 9     |
| 2.4     | Privatrechtliche Situation .....                                 | 9     |
| 2.5     | Öffentlich-rechtliche Situation .....                            | 9     |
| 2.5.1   | Baulasten und Denkmalschutz .....                                | 9     |
| 2.5.2   | Bauplanungsrecht .....                                           | 10    |
| 2.5.3   | Bauordnungsrecht .....                                           | 10    |
| 2.6     | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                | 10    |
| 2.7     | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                  | 10    |
| 2.8     | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                | 10    |
| 3       | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....                  | 11    |
| 3.1     | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                     | 11    |
| 3.2     | Mehrfamilienhaus .....                                           | 11    |
| 3.2.1   | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                       | 11    |
| 3.2.2   | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                          | 11    |
| 3.2.3   | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ..... | 12    |
| 3.2.4   | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                   | 12    |
| 3.2.5   | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                        | 12    |
| 3.2.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....                | 12    |
| 3.2.5.2 | Wohnungen .....                                                  | 13    |
| 3.2.6   | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....   | 13    |
| 3.3     | Einfamilienhaus .....                                            | 13    |
| 3.3.1   | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                       | 13    |
| 3.3.2   | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                          | 14    |
| 3.3.3   | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ..... | 14    |
| 3.3.4   | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                   | 14    |
| 3.3.5   | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                        | 15    |
| 3.3.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....                | 15    |
| 3.3.5.2 | Wohnung .....                                                    | 15    |
| 3.3.6   | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....   | 15    |
| 4       | Ermittlung des Verkehrswerts .....                               | 16    |
| 4.1     | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....                          | 16    |
| 4.2     | Wertermittlung für das Teilgrundstück A Flurstück 4435/12 .....  | 17    |
| 4.2.1   | Verfahrenswahl mit Begründung .....                              | 17    |
| 4.2.2   | Bodenwertermittlung .....                                        | 17    |
| 4.2.3   | Sachwertermittlung .....                                         | 18    |

|         |                                                                               |    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2.3.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....              | 18 |
| 4.2.3.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....       | 19 |
| 4.2.3.3 | Sachwertberechnung .....                                                      | 22 |
| 4.2.3.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                      | 22 |
| 4.2.4   | Ertragswertermittlung .....                                                   | 26 |
| 4.2.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....           | 26 |
| 4.2.4.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 26 |
| 4.2.4.3 | Ertragswertberechnung .....                                                   | 29 |
| 4.2.4.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                   | 29 |
| 4.2.5   | Wert des Teilgrundstücks A Flurstück 4435/12 .....                            | 31 |
| 4.3     | Wertermittlung für das Teilgrundstück B Flurstück 4341 .....                  | 31 |
| 4.3.1   | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                           | 31 |
| 4.3.2   | Bodenwertermittlung .....                                                     | 32 |
| 4.3.3   | Sachwertermittlung .....                                                      | 33 |
| 4.3.3.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....              | 33 |
| 4.3.3.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....       | 33 |
| 4.3.3.3 | Sachwertberechnung .....                                                      | 36 |
| 4.3.3.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                      | 36 |
| 4.3.4   | Wert des Teilgrundstücks B Flurstück 4341 .....                               | 40 |
| 4.4     | Wertermittlung für das Teilgrundstück C Flurstück 4435/14 .....               | 40 |
| 4.4.1   | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                           | 40 |
| 4.4.2   | Bodenwertermittlung .....                                                     | 40 |
| 4.4.3   | Vergleichswertermittlung .....                                                | 42 |
| 4.4.1   | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....                                | 42 |
| 4.4.1.2 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 42 |
| 4.4.1.3 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 43 |
| 4.4.2   | Wert des Teilgrundstücks C Flurstück 4435/14 .....                            | 44 |
| 4.5     | Wertermittlung für das Teilgrundstück D Flurstück 4345/50 .....               | 44 |
| 4.5.1   | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                           | 44 |
| 4.5.2   | Bodenwertermittlung .....                                                     | 45 |
| 4.5.3   | Vergleichswertermittlung .....                                                | 46 |
| 4.5.4   | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....                                | 46 |
| 4.5.4.2 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 46 |
| 4.5.4.3 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 47 |
| 4.5.5   | Wert des Teilgrundstücks D Flurstück 4345/50 .....                            | 48 |
| 4.6     | Wertermittlung für das Teilgrundstück E Flurstück 4345/54 .....               | 48 |
| 4.6.1   | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                           | 48 |
| 4.6.2   | Bodenwertermittlung .....                                                     | 49 |
| 4.6.3   | Vergleichswertermittlung .....                                                | 50 |
| 4.6.4   | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....                                | 50 |
| 4.6.4.2 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 50 |
| 4.6.4.3 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 51 |
| 4.6.5   | Wert des Teilgrundstücks E Flurstück 4345/54 .....                            | 52 |
| 4.7     | Wertermittlung für das Teilgrundstück F Flurstück 4345/56 .....               | 52 |
| 4.7.1   | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                           | 52 |
| 4.7.2   | Bodenwertermittlung .....                                                     | 53 |
| 4.7.3   | Vergleichswertermittlung .....                                                | 54 |
| 4.7.4   | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....                                | 54 |
| 4.7.4.2 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 54 |



|          |                                                                               |    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.7.4.3  | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 55 |
| 4.7.5    | Wert des Teilgrundstücks F Flurstück 4345/56 .....                            | 56 |
| 4.8      | Wertermittlung für das Teilgrundstück G Flurstück 4345/51 .....               | 56 |
| 4.8.1    | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                            | 56 |
| 4.8.2    | Bodenwertermittlung .....                                                     | 57 |
| 4.8.3    | Vergleichswertermittlung.....                                                 | 58 |
| 4.8.4    | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....                                 | 58 |
| 4.8.4.2  | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 58 |
| 4.8.4.3  | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 59 |
| 4.8.5    | Wert des Teilgrundstücks G Flurstück 4345/51 .....                            | 60 |
| 4.9      | Wertermittlung für das Teilgrundstück H Flurstück 4345/55.....                | 60 |
| 4.9.1    | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                            | 60 |
| 4.9.2    | Bodenwertermittlung .....                                                     | 61 |
| 4.9.3    | Vergleichswertermittlung.....                                                 | 61 |
| 4.9.4    | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....                                 | 62 |
| 4.9.4.2  | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 62 |
| 4.9.4.3  | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 63 |
| 4.9.5    | Wert des Teilgrundstücks H Flurstück 4345/55 .....                            | 64 |
| 4.10     | Wertermittlung für das Teilgrundstück I Flurstück 4345/57 .....               | 64 |
| 4.10.1   | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                            | 64 |
| 4.10.2   | Bodenwertermittlung .....                                                     | 64 |
| 4.10.3   | Vergleichswertermittlung .....                                                | 65 |
| 4.10.4   | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....                                 | 66 |
| 4.10.4.2 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 66 |
| 4.10.4.3 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 66 |
| 4.10.5   | Wert des Teilgrundstücks I Flurstück 4345/57 .....                            | 68 |
| 4.11     | Wertermittlung für das Teilgrundstück J Flurstück 4345/47 .....               | 68 |
| 4.11.1   | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                            | 68 |
| 4.11.2   | Bodenwertermittlung .....                                                     | 68 |
| 4.11.3   | Vergleichswertermittlung.....                                                 | 69 |
| 4.11.4   | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....                                 | 69 |
| 4.11.4.2 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 70 |
| 4.11.4.3 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 70 |
| 4.11.5   | Wert des Teilgrundstücks J Flurstück 4345/47 .....                            | 71 |
| 4.12     | Wertermittlung für das Teilgrundstück K Flurstück 4345/48 .....               | 72 |
| 4.12.1   | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                            | 72 |
| 4.12.2   | Bodenwertermittlung .....                                                     | 72 |
| 4.12.3   | Vergleichswertermittlung.....                                                 | 73 |
| 4.12.4   | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....                                 | 73 |
| 4.12.4.2 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 73 |
| 4.12.4.3 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 74 |
| 4.12.5   | Wert des Teilgrundstücks K Flurstück 4345/48 .....                            | 75 |
| 4.13     | Wertermittlung für das Teilgrundstück L Flurstück 4345/45 .....               | 75 |
| 4.13.1   | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                            | 75 |
| 4.13.2   | Bodenwertermittlung .....                                                     | 76 |
| 4.13.3   | Vergleichswertermittlung.....                                                 | 77 |
| 4.13.4   | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....                                 | 77 |
| 4.13.4.2 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 77 |
| 4.13.4.3 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 78 |

|        |                                                   |    |
|--------|---------------------------------------------------|----|
| 4.13.5 | Wert des Teilgrundstücks L Flurstück 4345/45..... | 79 |
| 4.14   | Verkehrswert .....                                | 80 |
| 5      | Rechtsgrundlagen                                  |    |

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus, ursprünglich Wohn- und Geschäftshaus

Objektadresse: Ortsstraße 2  
76848 Wilgartswiesen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wilgartswiesen, Blatt 2387

Katasterangaben: Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4435/12, zu bewertende Fläche 1.216 m<sup>2</sup>;  
Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4341, zu bewertende Fläche 1.602 m<sup>2</sup>;  
Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4435/14, zu bewertende Fläche 268 m<sup>2</sup>;  
Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4345/50, zu bewertende Fläche 1.123 m<sup>2</sup>;  
Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4345/54, zu bewertende Fläche 1.569 m<sup>2</sup>;  
Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4345/56, zu bewertende Fläche 1.465 m<sup>2</sup>;  
Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4345/51, zu bewertende Fläche 281 m<sup>2</sup>;  
Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4345/55, zu bewertende Fläche 65 m<sup>2</sup>;  
Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4345/57, zu bewertende Fläche 24 m<sup>2</sup>;  
Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4345/47, zu bewertende Fläche 62 m<sup>2</sup>;  
Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4345/48, zu bewertende Fläche 66 m<sup>2</sup>;  
Gemarkung Wilgartswiesen, Flurstück 4345/45, zu bewertende Fläche 71 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Pirmasens  
Bahnhofstraße 22-26  
66953 Pirmasens

Auftrag vom 03.05.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
  
XXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungstichtag:                               | 24.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Qualitätstichtag:                                     | 24.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tag der Ortsbesichtigung:                             | 24.05.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Umfang der Besichtigung etc.:                         | Innen – und Außenbesichtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Teilnehmer am Ortstermin:                             | Frau XXXXXX, Frau XXXXXX, RA XXXXXXXXXX, Herr XXXXX und der Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen: | <p>Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung der der Wohnflächen</li></ul> <p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.01.2024</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche</li><li>• Bodenrichtwertkarte</li></ul> |

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das ehemalige Gasthaus mit Fremdenzimmern wurde 2018 zu Wohnzwecken mit Nutzungsänderung umgeplant

Das Anwesen war im Besitz von einem Steinmetz.

Es befinden sich zahlreiche Steinmetzarbeiten an und in den Gebäuden.

Es sind viele Natursteinböden ausgeführt.

Es sind insgesamt zwölf Grundstücke bewertet.

Die Pläne zur Bebauung des Flurstücks 4341 mussten vom Sachverständigen beschafft werden.

Die Grundstücke liegen alle, wie in der Bodenrichtwertkarte dargestellt, in einem Mischgebiet.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Südwestpfalz

Ort und Einwohnerzahl: Wilgartswiesen (ca. 1.100 Einwohner);  
Ortsteil Hermersbergerhof

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Landau, Pirmasens, Kaiserslautern

Landeshauptstadt:  
Mainz

Bundesstraßen:  
B 10

Autobahnzufahrt:  
Landau

Bahnhof:  
Wilgartswiesen

Flughafen:  
Frankfurt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 1) Ortsrand;  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt;  
Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt;  
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte, ein-zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 1) Straßenfront:  
ca. 80 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 20 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 7812,00 m<sup>2</sup>;  
Flurstück 4435/12 1.216 m<sup>2</sup>  
Flurstück 4341 1.602 m<sup>2</sup>



andere Flächen siehe Gutachten;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;  
klassifizierte Straße (Kreisstraße) 56

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss;  
Das Flurstück 4341 ist über das Flurstück 4435/12 versorgt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen hinsichtlich Altlast liegen nicht vor.

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:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 03.05.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wilgartswiesen, Blatt 2387 folgende wertbeeinflussenden Eintragungen: Grunddienstbarkeit.

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Ein Teil des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W), ein Teil als gemischte Baufläche (M) und ein Teil als Sonderbaufläche (S) dargestellt. Siehe Flächennutzungsplan im Anhang.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 2.5.3 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 nicht geprüft.

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), nicht erschlossenes ungeordnetes Rohbauland (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 2);

Ein Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Ein Grundstück ist mit einem Wochenendhaus und Werkstatt bebaut.

Ein Grundstück ist unbebaut.

Sechs Grundstücke sind unbebaut und Betriebsflächen oder Landwirtschaftsflächen.

Drei Grundstücke sind Verkehrsflächen.

Die Objekte werden nicht genutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 Wohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                         |                                                                                                                     |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:             | Wohnhaus;<br>eingeschossig;<br>teilunterkellert;<br>ausgebautes Dachgeschoss;<br>freistehend                        |
| Baujahr:                | Ursprung ca.1950, 2018 Erweiterung und Nutzungsänderung                                                             |
| Modernisierung:         | 2018                                                                                                                |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohnfläche beträgt rd. 481,13 m <sup>2</sup> ;<br>die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 726,64 m <sup>2</sup> |
| Energieeffizienz:       | Energieausweis liegt nicht vor                                                                                      |
| Außenansicht:           | insgesamt Sichtmauerwerk, teilw. verblettert.                                                                       |

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

drei Kellerräume, Waschküche, Heizraum, Öllager

###### Erdgeschoss:

###### Haus A:

Großer Wohnraum, Wintergarten/Windfang, Küche, WC- Anlage, Kühlraum, Backen

###### Haus B:

vier Zimmer mit Duschen und WC, Flur

###### Obergeschoss:

###### Haus A:

Fünf Zimmer mit Dusche und WC, Flur

###### Haus B:

vier Zimmer mit Dusche und WC, Flur

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                        |                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Massivbau                                                                                                                                                                                           |
| Fundamente:            | Streifenfundament                                                                                                                                                                                   |
| Keller:                | Mauerwerk                                                                                                                                                                                           |
| Umfassungswände:       | Mauerwerk                                                                                                                                                                                           |
| Innenwände:            | Mauerwerk                                                                                                                                                                                           |
| Geschossdecken:        | Stahlbeton, Holzbalken                                                                                                                                                                              |
| Treppen:               | <u>Kellertreppe:</u><br>Beton<br><br><u>Geschosstreppe:</u><br>Stahlbeton mit Kunststein oder Naturstein;<br>einfaches Eisengeländer;                                                               |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz                                                                                                                                                                                |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach ohne Aufbauten<br><br><u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Welleternit;<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                                                                                                          |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                                                                                                            |
| Elektroinstallation:    | einfache Ausstattung; ursprünglich gerichtet für Gastronomie;<br>Türöffner, Klingelanlage, Zählerschrank, Starkstromanschluss                                                                                        |
| Heizung:                | Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); es sind zwei Heizungen installiert;<br>Flachheizkörper, mit Thermostatventilen;<br>Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße insgesamt ca. 9.000 Liter |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                                                                                                                       |
| Warmwasserversorgung:   | zentral über Heizung                                                                                                                                                                                                 |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer



Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

### 3.2.5.2 Wohnungen

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:                     | schwimmender Estrich, Holzdielen mit PVC im Haus B, überwiegend Naturstein im Haus A;                                                                                                                                                                        |
| Wandbekleidungen:                | glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten im Haus B, Naturstein in Haus A; Fliesen in WC-Anlage und Küchen,                                                                                                                                              |
| Deckenbekleidungen:              | Deckenputz mit Leimfarbenanstrich in Haus B, im Wohnen Haus A sichtbare Holzkonstruktion mit Holzschalung;                                                                                                                                                   |
| Fenster:                         | Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung; Kunststoff braun mit Normalglas in Haus B; Kunststoffrollläden; Fenstereinfassungen in Haus A aus Naturstein; Dachflächenfenster; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Holz, Naturstein; |
| Türen:                           | <u>Zimmertüren:</u><br>einfache Türen, aus Holzwerkstoffen, mit Naturholzfurnier; einfache Schlösser und Beschläge                                                                                                                                           |
| sanitäre Installation:           | ausreichend vorhanden, sie war gerichtet für Gastbetrieb;                                                                                                                                                                                                    |
| besondere Einrichtungen:         | Flammkuchenofen;                                                                                                                                                                                                                                             |
| Küchenausstattung:               | nicht in der Wertermittlung enthalten, ebenso die Raumausstattungen;                                                                                                                                                                                         |
| Bauschäden und Baumängel:        | Feuchtigkeitsschäden im KG, Risse, überalterte Heizungen;                                                                                                                                                                                                    |
| Grundrissgestaltung:             | Individuell, aufgeteilt in Haus A Anbau und Haus B, Ursprung; das Objekt war als Gaststätte mit Fremdenzimmern gebaut, ist jetzt umgenutzt als Wohnfläche;                                                                                                   |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung                                                                                                                                                                        |

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                           |                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:       | Wintergarten; es sind viele Steinmetzarbeiten verbaut, die gut ausgeführt sind;                          |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend                                                                                      |
| Allgemeinbeurteilung:     | Der bauliche Zustand ist normal.<br>Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. |

## 3.3 Einfamilienhaus (Wochenendhaus), Werkstatt mit Lager

### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|             |                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus, Wochenendhaus, als Ausstellung geplant; eingeschossig, nicht unterkellert; |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|



|                         |                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|
|                         | freistehend                                              |
| Baujahr:                | ca. 1990                                                 |
| Flächen und Rauminhalte | die Bruttogrundfläche des Wohnhauses (BGF) beträgt 88 m² |
| Energieeffizienz:       | Energieausweis liegt nicht vor                           |
| Außenansicht:           | überwiegend Sichtmauerwerk,<br>Lager Leichtbauweise;     |

### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

Wohnen, Kochen, Dusche, Schlafen  
Werkstatt, Lager

### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                        |                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Massivbau;<br>Lager Leichtbau                                                                                                                                                                         |
| Fundamente:            | Streifenfundament                                                                                                                                                                                     |
| Umfassungswände:       | Mauerwerk                                                                                                                                                                                             |
| Innenwände:            | Mauerwerk                                                                                                                                                                                             |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz, Metall;                                                                                                                                                                         |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach ohne Aufbauten<br><br><u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel (Ton);<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer |

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Versorgung über Flurstück 4435/12;<br>Regenwassernutzung; |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                              |
| Elektroinstallation:    | einfache Ausstattung;<br>Starkstromanschluss der Werkstatt;                                                                            |
| Heizung:                | Wärmeluftofen mit festen Brennstoffen;<br>die Zentralheizung der Werkstatt ist außer Funktion;                                         |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                                         |

Warmwasserversorgung:

Boiler (Elektro)

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung, Werkstatt zusammengefasst.

#### 3.3.5.2 Wohnung, Werkstatt

|                                  |                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:                     | Naturstein, in Werkstatt und Lager Beton;                                                                                                                                              |
| Wandbekleidungen:                | Naturstein;<br>Lager Leichtbauweise;                                                                                                                                                   |
| Deckenbekleidungen:              | Holzvertäfelungen                                                                                                                                                                      |
| Fenster:                         | Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung;<br>an Werkstatt teilw. funktionsuntüchtig;<br>Fensterbänke innen aus Naturstein;<br>Fensterbänke außen aus Naturstein;                  |
| Türen:                           | <u>Zimmertüren:</u><br>einfache Türen, aus Holzwerkstoffen, mit Naturholzfurnier;<br>einfache Schlösser und Beschläge;<br>Stahltor an Werkstatt;                                       |
| sanitäre Installation:           | einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden                                                                                                                       |
| besondere Einrichtungen:         | Nutzung des Regenwassers am Wohnhaus;                                                                                                                                                  |
| Küchenausstattung:               | nicht in der Wertermittlung enthalten, ebenso die Wohnungseinrichtung;                                                                                                                 |
| Bauschäden und Baumängel:        | An Wochenendhaus keine wesentlichen erkennbar;<br>Mängel an Fenster der Werkstatt;<br>defekte Heizung;                                                                                 |
| Grundrissgestaltung:             | zweckmäßig                                                                                                                                                                             |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung;<br>die Versorgung erfolgt über das Flurstück 4435/12 unter der Straße hindurch;<br>in der Werkstatt sind Bretter gelagert, das Lager steht voller Blechkannen; |

#### 3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:

gut

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand des Wochenendhauses ist normal.  
Der Bauliche Zustand von Werkstatt und Lager ist schlecht;

Es gibt sehr schöne Steinmetzarbeiten;

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, ein mit Wochenendhaus und Lager bebautes Grundstück und zehn unbebaute Grundstücke in 76848 Wilgartswiesen, Ortsstraße 2 zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                |       |            |                      |
|----------------|-------|------------|----------------------|
| Grundbuch      | Blatt |            |                      |
| Wilgartswiesen | 2387  |            |                      |
| Gemarkung      | Flur  | Flurstücke | Fläche               |
| Wilgartswiesen |       | 4435/12    | 1.216 m <sup>2</sup> |
| Wilgartswiesen |       | 4341       | 1.602 m <sup>2</sup> |
| Wilgartswiesen |       | 4435/14    | 268 m <sup>2</sup>   |
| Wilgartswiesen |       | 4345/50    | 1.123 m <sup>2</sup> |
| Wilgartswiesen |       | 4345/54    | 1.569 m <sup>2</sup> |
| Wilgartswiesen |       | 4345/56    | 1.465 m <sup>2</sup> |
| Wilgartswiesen |       | 4345/51    | 281 m <sup>2</sup>   |
| Wilgartswiesen |       | 4345/55    | 65 m <sup>2</sup>    |
| Wilgartswiesen |       | 4345/57    | 24 m <sup>2</sup>    |
| Wilgartswiesen |       | 4345/47    | 62 m <sup>2</sup>    |
| Wilgartswiesen |       | 4345/48    | 66 m <sup>2</sup>    |
| Wilgartswiesen |       | 4345/45    | 71 m <sup>2</sup>    |

Fläche insgesamt:

7.812 m<sup>2</sup>

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 Flurstück 4435/12               | Wohnhaus                        | 1.216 m <sup>2</sup> |
| B Flurstück 4341                  | Wochenendhaus, Werkstatt, Lager | 1.602 m <sup>2</sup> |
| C Flurstück 4435/14               | unbebaut                        | 268 m <sup>2</sup>   |
| D Flurstück 4345/50               | unbebaut                        | 1.123 m <sup>2</sup> |
| E Flurstück 4345/54               | unbebaut                        | 1.569 m <sup>2</sup> |
| F Flurstück 4345/56               | unbebaut                        | 1.465 m <sup>2</sup> |
| G Flurstück 4345/51               | unbebaut                        | 281 m <sup>2</sup>   |
| H Flurstück 4345/55               | unbebaut                        | 65 m <sup>2</sup>    |
| I Flurstück 4345/57               | unbebaut                        | 24 m <sup>2</sup>    |
| J Flurstück 4345/47               | unbebaut                        | 62 m <sup>2</sup>    |
| K Flurstück 4345/48               | unbebaut                        | 66 m <sup>2</sup>    |
| L Flurstück 4345/45               | unbebaut                        | 71 m <sup>2</sup>    |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: |                                 | 7.812 m <sup>2</sup> |

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A Flurstück 4435/12

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. 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, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

### 4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II               |
| Anbauart                     | = | freistehend      |
| Bauweise                     | = | offen            |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe     |



## Beschreibung des Teilgrundstücks

|                              |   |                      |
|------------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungstichtag       | = | 24.05.2024           |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land       |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet)     |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                   |
| Anbauart                     | = | freistehend          |
| Bauweise                     | = | offen                |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 1.216 m <sup>2</sup> |

## Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                              | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                         |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 24.05.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                  |                  |                                |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|--|
| Lage                                                                                | mittlere Lage    | mittlere Lage    | × 1,00                         |  |
| Anbauart                                                                            | freistehend      | freistehend      | × 1,00                         |  |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,00                         |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag                        |                  |                  | = 50,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe     | 1.216            | × 1,00                         |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land   | baureifes Land   | × 1,00                         |  |
| Vollgeschosse                                                                       | II               | II               | × 1,00                         |  |
| Bauweise                                                                            | offen            | offen            | × 1,00                         |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                  |                  | = <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                       | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>          |             |
| Fläche                                                     | × | 1.216 m <sup>2</sup>                  |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 60.800,00 €<br><u>rd. 60.800,00 €</u> |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 insgesamt **60.800,00 €**.

## 4.2.3 Sachwertermittlung

## 4.2.3.1 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).

#### 4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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 Unterhaltungsschadens 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. Ausbauzuschlag) 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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 4.2.3.3 Sachwertberechnung

|                                                                              |   |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Gebäudebezeichnung                                                           |   | Mehrfamilienhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 753,00 €/m² BGF  |
| Berechnungsbasis                                                             |   |                  |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                   | x | 726,64 m²        |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 0,00 €           |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 547.159,92 €     |
| Baupreisindex (BPI) 24.05.2024 (2010 = 100)                                  | x | 179,1/100        |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 979.963,42 €     |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000            |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 979.963,42 €     |
| Alterswertminderung                                                          |   |                  |
| • Modell                                                                     |   | linear           |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 66 Jahre         |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 31 Jahre         |
| • prozentual                                                                 |   | 53,03 %          |
| • Faktor                                                                     | x | 0,4697           |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = | 460.288,82 €     |

|                                                                       |     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | <b>460.288,82 €</b> |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | <b>13.808,66 €</b>  |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | <b>474.097,48 €</b> |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | <b>60.800,00 €</b>  |
| vorläufiger Sachwert                                                  | =   | <b>534.897,48 €</b> |
| Sachwertfaktor                                                        | x   | 0,70                |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | +   | <b>0,00 €</b>       |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | <b>374.428,24 €</b> |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | 138.086,65 €        |
| Sachwert                                                              | =   | 236.341,59 €        |
|                                                                       | rd. | <b>236.000,00 €</b> |

## 4.2.3.4 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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Deckenkonstruktion              | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 69,0 % | 31,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

## Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                 |                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                      |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach                            |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                       |
| Fenster und Außentüren          |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                      |
| Innenwände und -türen           |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen               |
| Deckenkonstruktion              |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 3                 | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz                                                                          |
| Fußböden                        |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 3                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                              |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 3                 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                     |
| Heizung                         |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)                           |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                          |



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
 Mehrfamilienhaus  
 Nutzungsgruppe: Ein – und Zweifamilienhäuser  
 Gebäudetyp: Zweifamilienhaus

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                                     | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                 | 660,00                                | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 2                                                                 | 720,00                                | 69,0                                           | 496,80                                     |
| 3                                                                 | 825,00                                | 31,0                                           | 255,75                                     |
| 4                                                                 | 985,00                                | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 5                                                                 | 1.190,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 =<br>gewogener Standard = 2,3 |                                       |                                                | 752,55                                     |

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 752,55 €/m² BGF  
 rd. 753,00 €/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.

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

#### 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) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

#### 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) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (460.288,82 €) | 13.808,66 €                      |
| Summe                                                                               | 13.808,66 €                      |

#### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

#### 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.

#### 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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                       | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Bauschäden                                                                                            | -138.086,65 €           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung:<br/>30,00 % von 460.288,82 €</li> </ul> |                         |
| Summe                                                                                                 | -138.086,65 €           |

#### 4.2.4 Ertragswertermittlung

##### 4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

##### 4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

###### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags



zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal) Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

#### 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 4.2.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |                    | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|--------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage       |                |                   | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stck.)            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Mehrfamilienhaus   | 1           | Wohnung<br>EG,OG   | 481,13         |                   | 4,90                                  | 2.357,54         | 28.290,48       |
|                    | 2           | Garage EG<br>mitte | 25,00          |                   | 1,50                                  | 37,50            | 450,00          |
| Summe              |             |                    | 506,13         | -                 |                                       | 2.395,04         | 28.740,48       |

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **28.740,48 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)  
(29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **8.334,74 €**

jährlicher Reinertrag **= 20.405,74 €**

Reinertragsanteil des Bodens  
4,07 % von **60.800,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **2.474,56 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 17.931,18 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = 4,07 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer × 17,436

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 312.648,05 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 60.800,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 373.448,05 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 373.448,05 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 138.086,65 €**

Ertragswert **= 235.361,41 €**

rd. **235.000,00 €**

## 4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

## Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

## Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde 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 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes |          |
| aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert | = 4,07 % |
| Einflussfaktor „Objektgröße“           | x 1,00   |
| Einflussfaktor „Lage“                  | x 1,00   |
| Einflussfaktor „Anbauart“              | x 1,00   |
| Einflussfaktor „Region“                | x 1,00   |
| ermittelter Liegenschaftszinssatz      | = 4,07 % |

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### 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 Unterhaltungszustands 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.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                       | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Bauschäden                                                                                            | -138.086,65 €           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung:<br/>30,00 % von 460.288,82 €</li> </ul> |                         |
| Summe                                                                                                 | -138.086,65 €           |

### 4.2.5 Wert des Teilgrundstücks A Flurstück 4435/12

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **282.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A Flurstück 4435/12 wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

**282.000,00 €**

geschätzt.

### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B Flurstück 4341

#### 4.3.1 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.



### 4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) **50,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II               |
| Anbauart                     | = | freistehend      |
| Bauweise                     | = | offen            |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe     |

Beschreibung des Teilgrundstücks

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 24.05.2024       |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II               |
| Anbauart                     | = | freistehend      |
| Bauweise                     | = | offen            |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 1.602 m²         |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                   | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei              |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>50,00 €/m²</b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 24.05.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                  |                  |        |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------|-------------------|
| Lage                                                                                | einfache Lage    | einfache Lage    | × 1,00 |                   |
| Anbauart                                                                            | freistehend      | freistehend      | × 1,00 |                   |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,00 |                   |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                  |                  | =      | 50,00 €/m²        |
| Fläche (m²)                                                                         | keine Angabe     | 1.602            | × 1,00 |                   |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land   | baureifes Land   | × 1,00 |                   |
| Vollgeschosse                                                                       | II               | II               | × 1,00 |                   |
| Bauweise                                                                            | offen            | offen            | × 1,00 |                   |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                  |                  | =      | <b>50,00 €/m²</b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                                | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>                 |             |
| Fläche                                                     | × 1.602 m <sup>2</sup>                         |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 80.100,00 €<br><u>rd. <b>80.100,00 €</b></u> |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 insgesamt **80.100,00 €**.

### 4.3.3 Sachwertermittlung

#### 4.3.3.1 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).

#### 4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den

Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### 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. Ausbauzuschlag) 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 Abschlüsse 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.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## 4.3.3.3 Sachwertberechnung

|                                                                              |   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| Gebäudebezeichnung                                                           |   | Einfamilienhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 671,00 €/m² BGF |
| Berechnungsbasis                                                             |   |                 |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                   | x | 88,00 m²        |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 59.048,00 €     |
| Baupreisindex (BPI) 24.05.2024 (2010 = 100)                                  | x | 179,1/100       |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 105.754,97 €    |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000           |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 105.754,97 €    |
| Alterswertminderung                                                          |   |                 |
| • Modell                                                                     |   | linear          |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 66 Jahre        |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 15 Jahre        |
| • prozentual                                                                 |   | 77,27 %         |
| • Faktor                                                                     | x | 0,2273          |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten    | = | 24.038,10 €     |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)         | + | 12.000,00 €     |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = | 36.038,10 €     |

|                                                                       |     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | <b>36.038,10 €</b>  |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | <b>360,38 €</b>     |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | <b>36.398,48 €</b>  |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | <b>80.100,00 €</b>  |
| vorläufiger Sachwert                                                  | =   | <b>116.498,48 €</b> |
| Sachwertfaktor                                                        | x   | 1,00                |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | +   | <b>0,00 €</b>       |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | <b>116.498,48 €</b> |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | <b>0,00 €</b>       |
| Sachwert                                                              | =   | <b>116.498,48 €</b> |
|                                                                       | rd. | <b>116.000,00 €</b> |

## 4.3.3.4 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.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 78,0 % | 22,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                 |                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                      |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach                            |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                       |
| Fenster und Außentüren          |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                      |
| Innenwände und -türen           |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 3                 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen                                 |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung                                                            |
| Fußböden                        |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 3                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                              |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                                                         |
| Heizung                         |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)                           |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                                                  |

|                 |                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                                            | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestand-<br>danteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                        | 585,00                                | 0,0                                          | 0,00                                       |
| 2                                                                        | 650,00                                | 78,0                                         | 507,00                                     |
| 3                                                                        | 745,00                                | 22,0                                         | 163,90                                     |
| 4                                                                        | 900,00                                | 0,0                                          | 0,00                                       |
| 5                                                                        | 1.125,00                              | 0,0                                          | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 670,90<br>gewogener Standard = 2,2 |                                       |                                              |                                            |

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 670,90 €/m² BGF  
rd. 671,00 €/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: Einfamilienhaus

| Bezeichnung                            | Zeitwert    |
|----------------------------------------|-------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |             |
| Werkstatt, Lager                       | 12.000,00 € |
| Besondere Einrichtungen                | 0,00€       |
| Summe                                  | 12.000,00 € |

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                                                                       | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (36.038,10 €) | 360,38 €                         |
| Summe                                                                              | 360,38 €                         |

#### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

#### Restnutzungsdauer

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

#### 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.

### 4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B Flurstück 4341

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **116.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B Flurstück 4341 wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

**116.000,00 €**

geschätzt.

### 4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C Flurstück 4435/14

#### 4.4.1 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.

#### 4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) **50,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II               |
| Anbauart                     | = | freistehend      |
| Bauweise                     | = | offen            |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe     |

## Beschreibung des Teilgrundstücks

|                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungstichtag       | = | 24.05.2024         |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet)   |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei               |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                 |
| Anbauart                     | = | freistehend        |
| Bauweise                     | = | offen              |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 268 m <sup>2</sup> |

## Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                              | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                         |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 24.05.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                  |                  |                                |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|--|
| Lage                                                                                | einfache Lage    | einfache Lage    | × 1,00                         |  |
| Anbauart                                                                            | freistehend      | freistehend      | × 1,00                         |  |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,00                         |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag                        |                  |                  | = 50,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe     | 268              | × 1,00                         |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land   | baureifes Land   | × 1,00                         |  |
| Vollgeschosse                                                                       | II               | II               | × 1,00                         |  |
| Bauweise                                                                            | offen            | offen            | × 1,00                         |  |
| Zuschnitt                                                                           |                  | ungünstig        | × 0,50                         |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                  |                  | = <b>25,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                     | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | <b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>        |             |
| Fläche                                                     | × | 268 m <sup>2</sup>                  |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 6.700,00 €<br><u>rd. 6.700,00 €</u> |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 insgesamt **6.700,00 €**.

#### 4.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C Flurstück 4435/14“ 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)                               |     | <b>6.700,00 €</b> |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | <b>0,00 €</b>     |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | =   | <b>6.700,00 €</b> |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | <b>0,00 €</b>     |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | =   | <b>6.700,00 €</b> |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | -   | <b>0,00 €</b>     |
| Vergleichswert                                                     | =   | <b>6.700,00 €</b> |
|                                                                    | rd. | <b>6.700,00 €</b> |

#### 4.4.4 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.

##### 4.4.4.1 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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.

#### 4.4.4.2 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 Wertermittlungsobjektes (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 Bewertungsobjektes (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.

#### 4.4.5 Wert des Teilgrundstücks C Flurstück 4435/14

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **6.700,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück C Flurstück 4435/14 wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

**6.700,00 €**

geschätzt.

#### 4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück D Flurstück 4345/50

##### 4.5.1 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.

#### 4.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II               |
| Bauweise                     | = | offen            |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe     |

Beschreibung des Teilgrundstücks

|                              |   |                      |
|------------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 24.05.2024           |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land       |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet)     |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                   |
| Bauweise                     | = | offen                |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 1.123 m <sup>2</sup> |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   | Erläuterung                  |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                         |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 24.05.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                  |                  |        |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------|------------------------------|
| Lage                                                                                | einfache Lage    | einfache Lage    | × 1,00 |                              |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,00 |                              |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                  |                  | =      | 50,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe     | 1.123            | × 1,00 |                              |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land   | baureifes Land   | × 1,00 |                              |
| Vollgeschosse                                                                       | II               | II               | × 1,00 |                              |
| Bauweise                                                                            | offen            | offen            | × 1,00 |                              |
| Zuschnitt                                                                           | lageüblich       | schmal           | × 0,40 |                              |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                  |                  | =      | <b>20,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   | Erläuterung                  |
|------------------------------------------------------------|---|------------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | <b>20,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| Fläche                                                     | × | 1.123 m <sup>2</sup>         |

|                          |                               |  |
|--------------------------|-------------------------------|--|
| beitragsfreier Bodenwert | = 22.460,00 €                 |  |
|                          | rd. <b><u>22.500,00 €</u></b> |  |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 insgesamt **22.500,00 €**.

#### 4.5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „D Flurstück 4345/50“ 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)                               |     | <b>22.500,00 €</b>        |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | <b>0,00 €</b>             |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | =   | <b>22.500,00 €</b>        |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | <b>0,00 €</b>             |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | =   | <b>22.500,00 €</b>        |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | -   | <b>0,00 €</b>             |
| Vergleichswert                                                     | =   | <b>22.500,00 €</b>        |
|                                                                    | rd. | <b><u>22.500,00 €</u></b> |

#### 4.5.4 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.

##### 4.5.4.1 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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.

#### 4.5.4.2 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 Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher 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 Bewertungsobjektes (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.

#### 4.5.5 Wert des Teilgrundstücks D Flurstück 4345/50

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **22.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück D Flurstück 4345/50 wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

**22.500,00 €**

geschätzt.

#### 4.6 Wertermittlung für das

##### 4.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung Teilgrundstück E Flurstück 4345/54

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.

#### 4.6.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) **50,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II               |
| Bauweise                     | = | offen            |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe     |

Beschreibung des Teilgrundstücks

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Wertermittlungstichtag       | = | 24.05.2024       |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II               |
| Bauweise                     | = | offen            |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 1.569 m²         |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   | Erläuterung       |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei              |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>50,00 €/m²</b> |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 24.05.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                  |                  |              |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|-------------------|
| Lage                                                                                | einfache Lage    | einfache Lage    | × 1,00       |                   |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,00       |                   |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag                        |                  |                  | = 50,00 €/m² |                   |
| Fläche (m²)                                                                         | keine Angabe     | 1.569            | × 1,00       |                   |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land   | baureifes Land   | × 1,00       |                   |
| Vollgeschosse                                                                       | II               | II               | × 1,00       |                   |
| Bauweise                                                                            | offen            | offen            | × 1,00       |                   |
| Zuschnitt                                                                           | lageüblich       | schmal           | × 0,40       |                   |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                  |                  | =            | <b>20,00 €/m²</b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                                | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 20,00 €/m <sup>2</sup>                       |             |
| Fläche                                                     | × 1.569 m <sup>2</sup>                         |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 31.380,00 €<br>rd. <b><u>31.400,00 €</u></b> |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 insgesamt **31.400,00 €**.

#### 4.6.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „E Flurstück 4345/54“ 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)                               | 31.400,00 €                                    |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | + 0,00 €                                       |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | = 31.400,00 €                                  |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | + 0,00 €                                       |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | = 31.400,00 €                                  |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - 0,00 €                                       |
| Vergleichswert                                                     | = 31.400,00 €<br>rd. <b><u>31.400,00 €</u></b> |

#### 4.6.4 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.

##### 4.6.4.1 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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.

#### 4.6.4.2 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 Wertermittlungsobjektes (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 Bewertungsobjektes (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.

#### 4.6.5 Wert des Teilgrundstücks E Flurstück 4345/54

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **31.400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück E Flurstück 4345/54 wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

**31.400,00 €**

geschätzt.

#### 4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück F Flurstück 4345/56

##### 4.7.1 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.

#### 4.7.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) **50,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II               |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe     |

Beschreibung des Teilgrundstücks

|                              |   |                  |
|------------------------------|---|------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 24.05.2024       |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei             |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II               |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 1.465 m²         |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                   | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei              |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>50,00 €/m²</b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 24.05.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                  |                  |                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|--|
| Lage                                                                                | einfache Lage    | einfache Lage    | × 1,00              |  |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,00              |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                  |                  | = 50,00 €/m²        |  |
| Fläche (m²)                                                                         | keine Angabe     | 1.465            | × 1,00              |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land   | baureifes Land   | × 1,00              |  |
| Vollgeschosse                                                                       | II               | II               | × 1,00              |  |
| Zuschnitt                                                                           | lageüblich       | schmal           | × 0,40              |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                  |                  | = <b>20,00 €/m²</b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                         | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 20,00 €/m <sup>2</sup>                |             |
| Fläche                                                     | × 1.465 m <sup>2</sup>                  |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 29.300,00 €<br>rd. <u>29.300,00 €</u> |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 insgesamt 29.300,00 €.

#### 4.7.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „F Flurstück 4345/56“ 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)                               |     | 29.300,00 €        |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | 0,00 €             |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | =   | 29.300,00 €        |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | 0,00 €             |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | =   | 29.300,00 €        |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | -   | 0,00 €             |
| Vergleichswert                                                     | =   | 29.300,00 €        |
|                                                                    | rd. | <u>29.300,00 €</u> |

#### 4.7.4 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.

##### 4.7.4.1 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 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 (Gebädefaktoren), 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.

#### 4.7.4.2 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 Wertermittlungsobjektes (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 Bewertungsobjektes (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.

### 4.7.5 Wert des Teilgrundstücks F Flurstück 4345/56

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **29.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück F Flurstück 4345/56 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 mit rd.

**29.300,00 €**

geschätzt.

### 4.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück G Flurstück 4345/51

#### 4.8.1 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.

#### 4.8.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                  |
|-----------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung   | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei             |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe     |

Beschreibung des Teilgrundstücks

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 24.05.2024         |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung   | = | MI (Mischgebiet)   |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 281 m <sup>2</sup> |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                              | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                         |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 24.05.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                  |                  |                                |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|--|
| Lage                                                                                | einfache Lage    | einfache Lage    | × 1,00                         |  |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,00                         |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                  |                  | = 50,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe     | 281              | × 1,00                         |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land   | baureifes Land   | × 1,00                         |  |
| Zuschnitt                                                                           | lageüblich       | ungünstig        | × 0,20                         |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                  |                  | = <b>10,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                     | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | <b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>        |             |
| Fläche                                                     | × | 281 m <sup>2</sup>                  |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 2.810,00 €<br><u>rd. 2.810,00 €</u> |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 insgesamt **2.810,00 €**.

#### 4.8.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „G Flurstück 4345/51“ 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)                               |     | <b>2.810,00 €</b> |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | <b>0,00 €</b>     |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | =   | <b>2.810,00 €</b> |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | <b>0,00 €</b>     |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | =   | <b>2.810,00 €</b> |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | -   | <b>0,00 €</b>     |
| Vergleichswert                                                     | =   | <b>2.810,00 €</b> |
|                                                                    | rd. | <b>2.810,00 €</b> |

#### 4.8.4 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.

##### 4.8.4.1 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 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 (Gebädefaktoren), 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.

#### 4.8.4.2 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 Wertermittlungsobjektes (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 Bewertungsobjektes (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.

#### 4.8.5 Wert des Teilgrundstücks G Flurstück 4345/51

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.810,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück G Flurstück 4345/51 wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

**2.810,00 €**

geschätzt.

#### 4.9 Wertermittlung für das Teilgrundstück H Flurstück 4345/55

##### 4.9.1 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.

#### 4.9.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) **50,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                  |
|-----------------------------|---|------------------|
| Art der baulichen Nutzung   | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei             |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe     |

Beschreibung des Teilgrundstücks

|                             |   |                  |
|-----------------------------|---|------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 24.05.2024       |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung   | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei             |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 65 m²            |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                   | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei              |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>50,00 €/m²</b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 24.05.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                  |                  |                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|--|
| Lage                                                                                | einfache Lage    | einfache Lage    | × 1,00              |  |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,00              |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                  |                  | = 50,00 €/m²        |  |
| Fläche (m²)                                                                         | keine Angabe     | 65               | × 1,00              |  |
| Zuschnitt                                                                           | lageüblich       | dreieckig        | × 0,20              |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                  |                  | = <b>10,00 €/m²</b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |     |                   | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | =   | <b>10,00 €/m²</b> |             |
| Fläche                                                     | ×   | 65 m²             |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | =   | 650,00 €          |             |
|                                                            | rd. | <b>650,00 €</b>   |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 insgesamt **650,00 €**.

#### 4.9.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „H Flurstück 4345/55“ 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)                               |     | <b>650,00 €</b> |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | <b>0,00 €</b>   |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | =   | <b>650,00 €</b> |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | <b>0,00 €</b>   |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | =   | <b>650,00 €</b> |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | -   | <b>0,00 €</b>   |
| Vergleichswert                                                     | =   | <b>650,00 €</b> |
|                                                                    | rd. | <b>650,00 €</b> |

#### 4.9.4 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.

##### 4.9.4.1 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 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 (Gebädefaktoren), 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.

#### 4.9.4.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag.

##### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher 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 Bewertungsobjektes (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.

#### 4.9.5 Wert des Teilgrundstücks H Flurstück 4345/55

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **650,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück H Flurstück 4345/55 wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

**650,00 €**

geschätzt.

#### 4.10 Wertermittlung für das Teilgrundstück I Flurstück 4345/57

##### 4.10.1 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.

##### 4.10.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |              |
|-----------------------------|---|--------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei         |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe |

## Beschreibung des Teilgrundstücks

|                         |   |                   |
|-------------------------|---|-------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 24.05.2024        |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land    |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 24 m <sup>2</sup> |

## Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                              | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                         |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |      | Erläuterung |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |      |             |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 24.05.2024           | ×                | 1,00 |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |               |               |   |                             | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---|-----------------------------|-------------|
| Lage                                                                                | einfache Lage | einfache Lage | × | 1,00                        |             |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |               |               | = | 50,00 €/m <sup>2</sup>      |             |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe  | 24            | × | 1,00                        |             |
| Zuschnitt                                                                           |               | dreieckig     | × | 0,10                        |             |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |               |               | = | <b>5,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |     |                             | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | =   | <b>5,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                                                     | ×   | 24 m <sup>2</sup>           |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | =   | 120,00 €                    |             |
|                                                            | rd. | <b>120,00 €</b>             |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 insgesamt **120,00 €**.

## 4.10.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „I Flurstück 4345/57“ 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)                               |     | <b>120,00 €</b> |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | <b>0,00 €</b>   |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | =   | <b>120,00 €</b> |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | <b>0,00 €</b>   |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | =   | <b>120,00 €</b> |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | –   | <b>0,00 €</b>   |
| Vergleichswert                                                     | =   | <b>120,00 €</b> |
|                                                                    | rd. | <b>120,00 €</b> |

#### 4.10.4 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.

##### 4.10.4.1 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 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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.

##### 4.10.4.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag.

### 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.



#### 4.10.5 Wert des Teilgrundstücks I Flurstück 4345/57

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **120,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück I Flurstück 4345/57 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 mit rd.

**120,00 €**

geschätzt.

#### 4.11 Wertermittlung für das Teilgrundstück J Flurstück 4345/47

##### 4.11.1 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.

##### 4.11.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **50,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |              |
|-----------------------------|---|--------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei         |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe |

Beschreibung des Teilgrundstücks

|                         |   |                |
|-------------------------|---|----------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 24.05.2024     |
| Entwicklungsstufe       | = | Verkehrsfläche |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 62 m²          |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                              | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                         |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 24.05.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |              |           |                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|-----------------------------|--|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |              | =         | 50,00 €/m <sup>2</sup>      |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe | 62        | × 1,00                      |  |
| Zuschnitt                                                                           |              | ungünstig | × 0,10                      |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |              | =         | <b>5,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |     |                             | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | =   | <b>5,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                                                     | ×   | 62 m <sup>2</sup>           |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | =   | 310,00 €                    |             |
|                                                            | rd. | <b>310,00 €</b>             |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 insgesamt **310,00 €**.

#### 4.11.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „J Flurstück 4345/47“ 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)                               |     | <b>310,00 €</b> |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | <b>0,00 €</b>   |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | =   | <b>310,00 €</b> |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | <b>0,00 €</b>   |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | =   | <b>310,00 €</b> |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | -   | <b>0,00 €</b>   |
| Vergleichswert                                                     | =   | <b>310,00 €</b> |
|                                                                    | rd. | <b>310,00 €</b> |

Hinweis:

Das Grundstück ist Verkehrsfläche für die Zufahrt zur Kläranlage

#### 4.11.4 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.

#### 4.11.4.1 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 (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.

#### 4.11.4.2 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 Wertermittlungsstichtag.

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.

#### 4.11.5 Wert des Teilgrundstücks J Flurstück 4345/47

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **310,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück J Flurstück 4345/47 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 mit rd.

**310,00 €**

geschätzt.



## 4.12 Wertermittlung für das Teilgrundstück K Flurstück 4345/48

### 4.12.1 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.

### 4.12.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag . Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei  
Grundstücksfläche (f) = keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 24.05.2024  
Entwicklungsstufe = Verkehrsfläche  
Grundstücksfläche (f) = 66 m<sup>2</sup>

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                                | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                         |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    |                     | 24.05.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |               |               |   |                  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---|------------------|--|
| Lage                                                                                | einfache Lage | einfache Lage | × | 1,00             |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |               |               | = | 50,00 €/m²       |  |
| Fläche (m²)                                                                         | keine Angabe  | 66            | × | 1,00             |  |
| Zuschnitt                                                                           |               | schmal        | × | 0,10             |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |               |               | = | <b>5,00 €/m²</b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |     |                 |  | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----|-----------------|--|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | =   | 5,00 €/m²       |  |             |
| Fläche                                                     | ×   | 66 m²           |  |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | =   | 330,00 €        |  |             |
|                                                            | rd. | <b>330,00 €</b> |  |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 insgesamt **330,00 €**.

#### 4.12.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „K Flurstück 4345/48“ 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)                               |     | <b>330,00 €</b> |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | <b>0,00 €</b>   |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | =   | <b>330,00 €</b> |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | <b>0,00 €</b>   |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | =   | <b>330,00 €</b> |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | –   | <b>0,00 €</b>   |
| Vergleichswert                                                     | =   | <b>330,00 €</b> |
|                                                                    | rd. | <b>330,00 €</b> |

Hinweis:

Das Grundstück ist Verkehrsfläche für die Zufahrt zur Kläranlage.

#### 4.12.4 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.

##### 4.12.4.1 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 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 (Gebädefaktoren), 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.

#### 4.12.4.2 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.

### 4.12.5 Wert des Teilgrundstücks K Flurstück 4345/48

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **330,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück K Flurstück 4345/48 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 mit rd.

**330,00 €**

geschätzt.

### 4.13 Wertermittlung für das Teilgrundstück L Flurstück 4345/45

#### 4.13.1 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.

#### 4.13.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **50,00 €/m²** zum Stichtag . Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei  
Grundstücksfläche (f) = keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 24.05.2024  
Entwicklungsstufe = Verkehrsfläche

beitragsrechtlicher Zustand = frei  
Grundstücksfläche (f) = 71 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                   | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei              |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>50,00 €/m²</b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    |                     | 24.05.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |              |        |   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|---|------------------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |              |        | = | 50,00 €/m²       |
| Fläche (m²)                                                                         | keine Angabe | 71     | × | 1,00             |
| Zuschnitt                                                                           |              | schmal | × | 0,10             |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |              |        | = | <b>5,00 €/m²</b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                   | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 5,00 €/m <sup>2</sup>           |             |
| Fläche                                                     | × 71 m <sup>2</sup>               |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 355,00 €<br>rd. <b>355,00 €</b> |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 insgesamt **355,00 €**.

#### 4.13.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „L Flurstück 4345/45“ 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)                               |     | <b>355,00 €</b> |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | +   | <b>0,00 €</b>   |
| vorläufiger Vergleichswert                                         | =   | <b>355,00 €</b> |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | +   | <b>0,00 €</b>   |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | =   | <b>355,00 €</b> |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | -   | <b>0,00 €</b>   |
| Vergleichswert                                                     | =   | <b>355,00 €</b> |
|                                                                    | rd. | <b>355,00 €</b> |

Hinweis:

Das Grundstück ist Verkehrsfläche für die Zufahrt zur Kläranlage

#### 4.13.4 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.

##### 4.13.4.1 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 (Gebädefaktoren), 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.

#### 4.13.4.2 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 Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher 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.

### 4.13.5 Wert des Teilgrundstücks L Flurstück 4345/45

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **355,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück L Flurstück 4345/45 wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

**355,00 €**

geschätzt.



#### 4.14 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 Wertermittlungstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung                | Fläche                  | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| A Flurstück 4435/12        | Wohnhaus                        | 1.216,00 m <sup>2</sup> | 236.000,00 €        |
| B Flurstück 4341           | Wochenendhaus, Werkstatt, Lager | 1.602,00 m <sup>2</sup> | 116.000,00 €        |
| C Flurstück 4435/14        | unbebaut                        | 268,00 m <sup>2</sup>   | 6.700,00 €          |
| D Flurstück 4345/50        | unbebaut                        | 1.123,00 m <sup>2</sup> | 22.500,00 €         |
| E Flurstück 4345/54        | unbebaut                        | 1.569,00 m <sup>2</sup> | 31.400,00 €         |
| F Flurstück 4345/56        | unbebaut                        | 1.465,00 m <sup>2</sup> | 29.300,00 €         |
| G Flurstück 4345/51        | unbebaut                        | 281,00 m <sup>2</sup>   | 2.810,00 €          |
| H Flurstück 4345/55        | unbebaut                        | 65,00 m <sup>2</sup>    | 650,00 €            |
| I Flurstück 4345/57        | unbebaut                        | 24,00 m <sup>2</sup>    | 120,00 €            |
| J Flurstück 4345/47        | unbebaut                        | 62,00 m <sup>2</sup>    | 310,00 €            |
| K Flurstück 4345/48        | unbebaut                        | 66,00 m <sup>2</sup>    | 330,00 €            |
| L Flurstück 4345/45        | unbebaut                        | 71,00 m <sup>2</sup>    | 355,00 €            |
| Summe                      |                                 | 7.812,00 m <sup>2</sup> | 446.475,00 €        |

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, ein mit einem Wochenendhaus und Werkstatt bebautes Grundstück und zehn unbebaute Grundstücke in 76848 Wilgartswiesen, Ortsstraße 2

Grundbuch  
Wilgartswiesen

Blatt  
2387

lfd. Nr.

Gemarkung  
Wilgartswiesen

Flur

Flurstücke

4435/12, 4341, 4435/14, 4345/50,  
4345/54, 4345/56, 4345/51, 4345/55,  
4345/57, 4345/47, 4345/48, 4345/45

wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

**446.000,00 €**

in Worten: vierhundertsechszunderttausend 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.

Dahn, den 12. Juni 2024

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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.

Von immobilienportal.de  
Weitergabe an Dritte ist untersagt

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien-Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

BertKV:

Betriebskostenverordnung-Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- (1) Sprengnetter: immobilienbewertung-Marktdaten und Praxishilfen
- (2) Sprengnetter: Immobilienbewertung-Lehrbuch und Kommentar
- (3) Sprengnetter: Sprengnetter Books, Online Wissensdaten zur Immobilienbewertung

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Service GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms (Sprengnetter-ProSa), Stand 05.12.2023 erstellt

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Bodenrichtwertkarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Grundstücksbezeichnungen

Anlage 4: Flächennutzungsplan

Anlagen 5: Grundrisse, Schnitte

Anlage 6: Wohnflächenberechnung

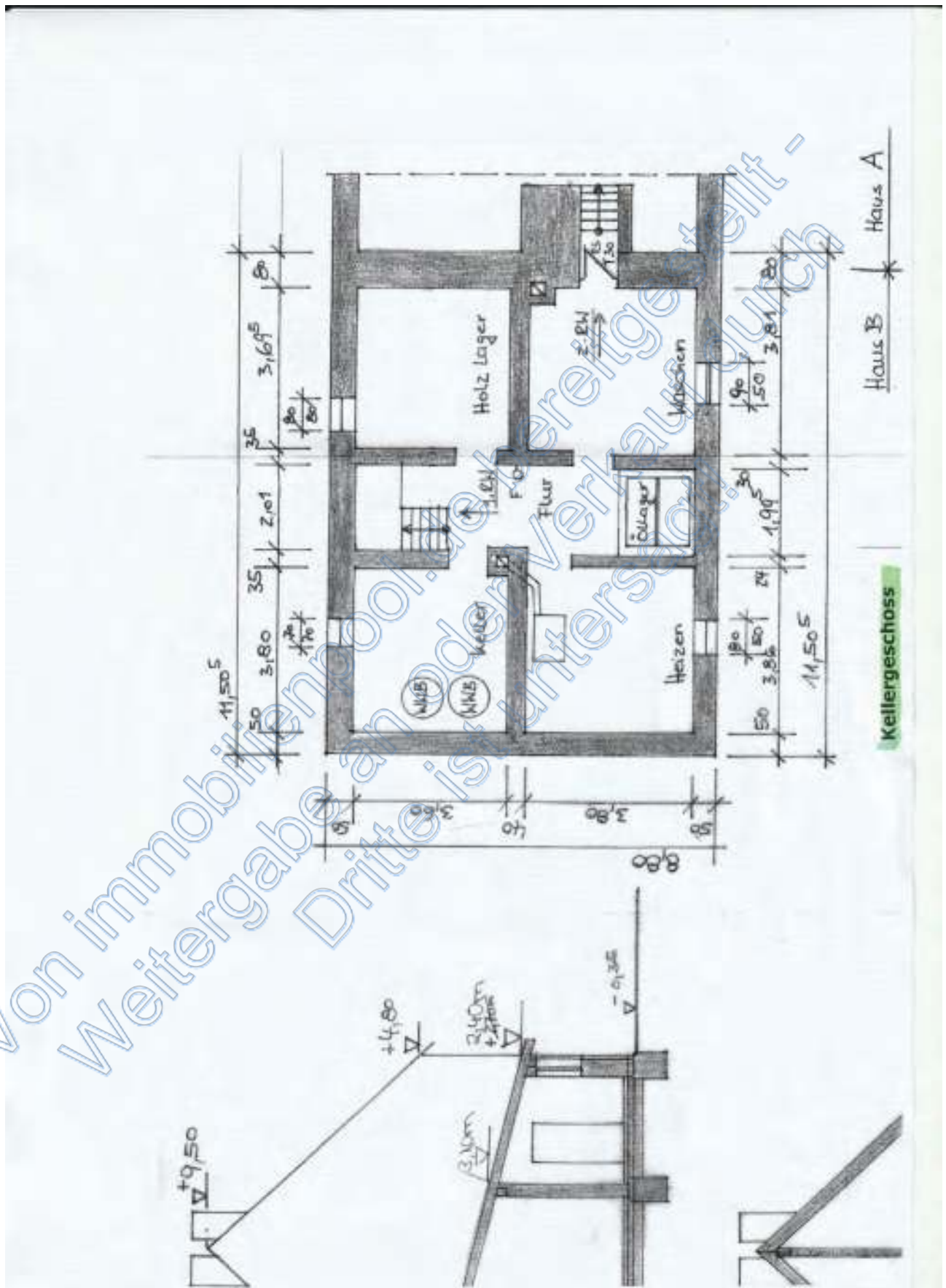
Anlage 7: Berechnungen der Bruttogrundflächen

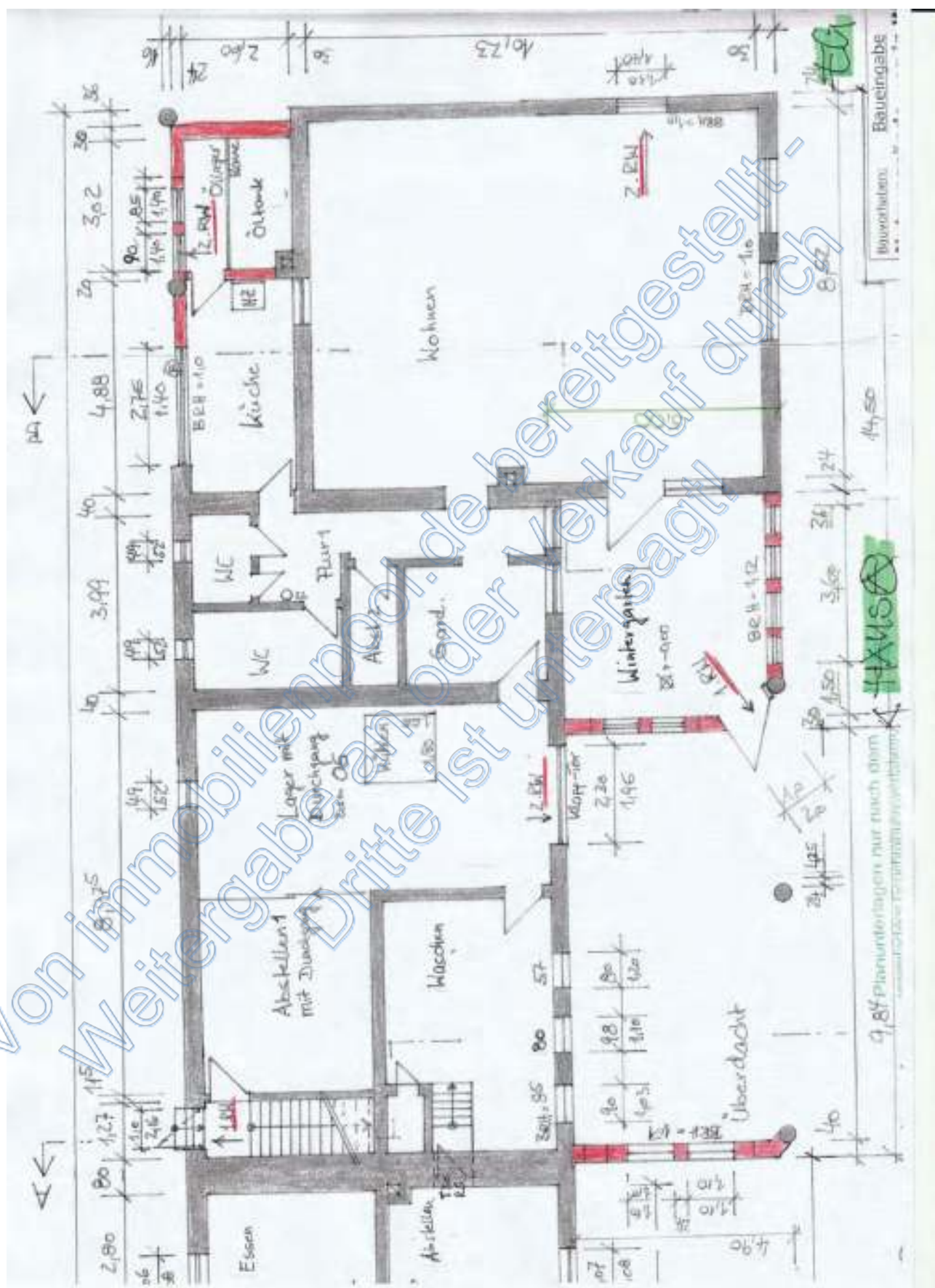
Anlage 8: Fotos

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



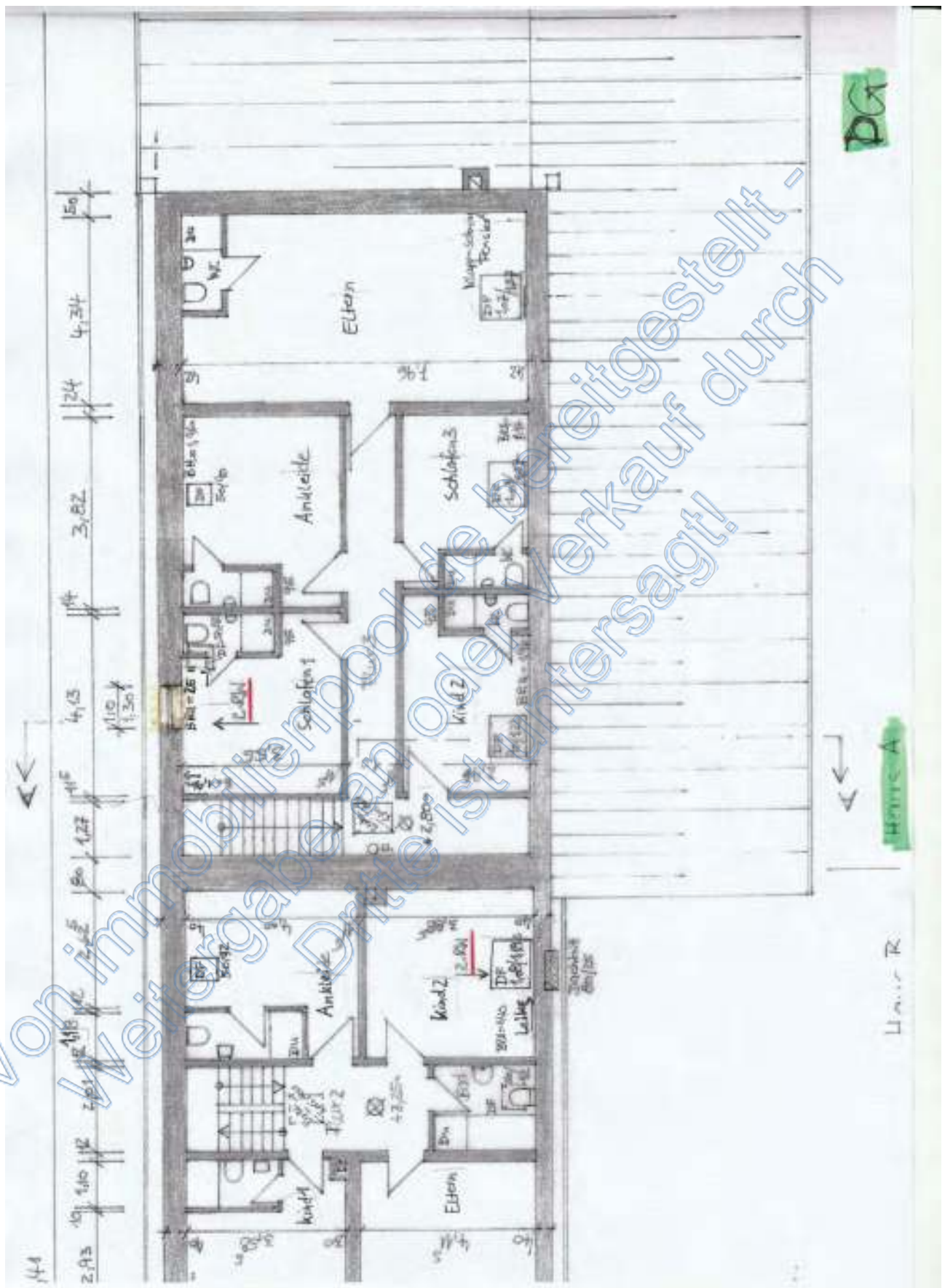
Anlagen 5 (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und teilweise vom Sachverständigen besorgt)



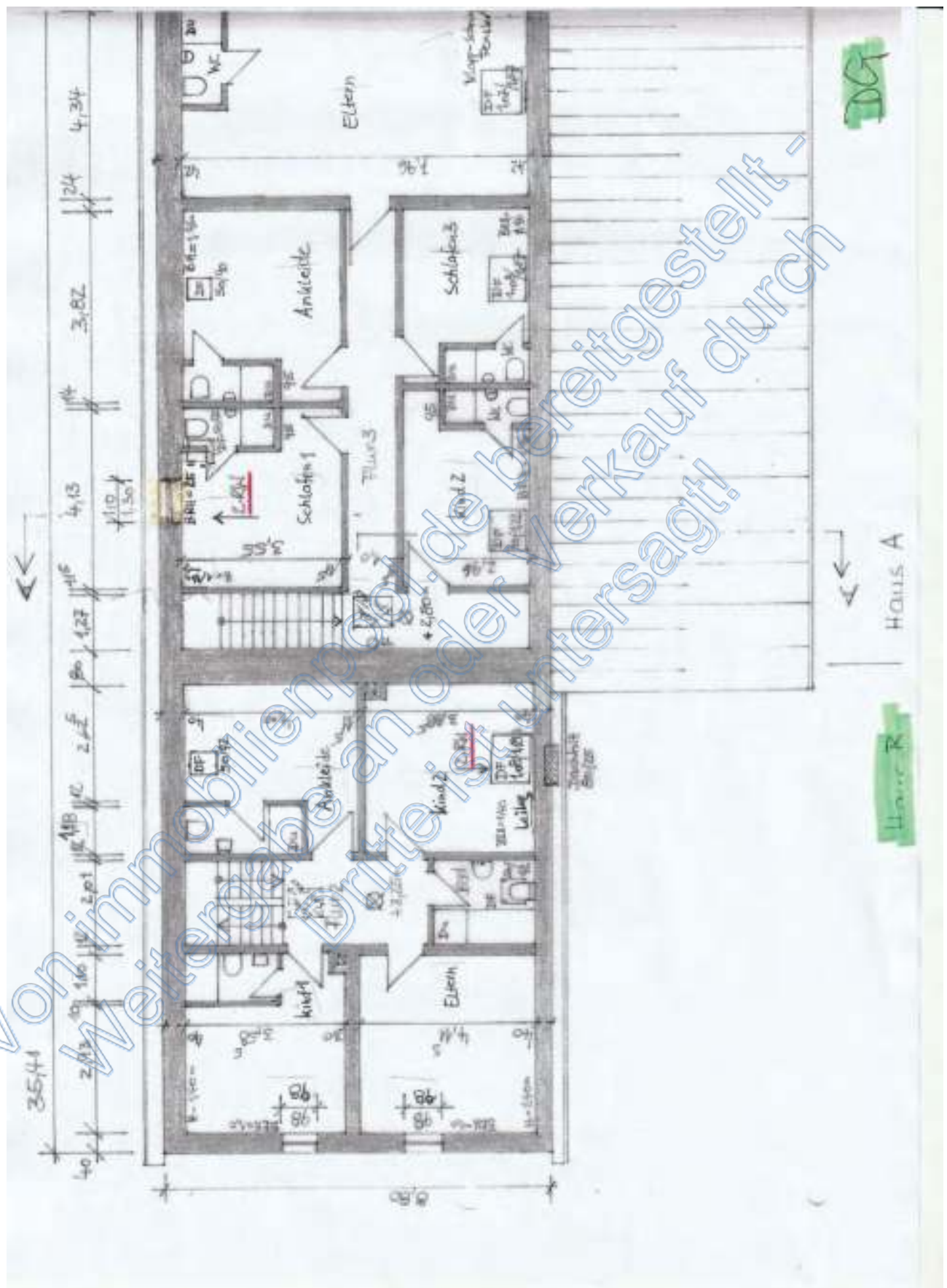


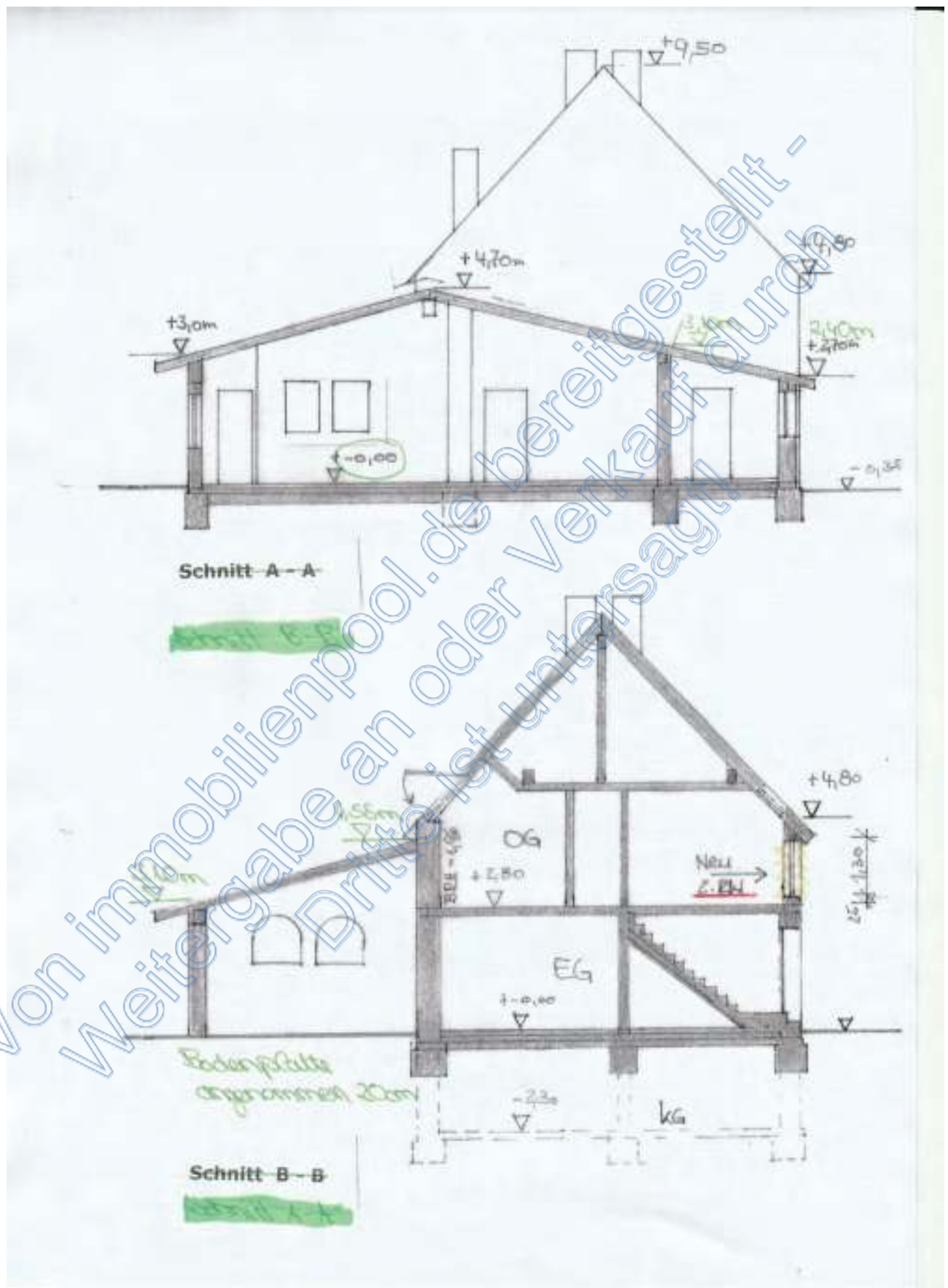


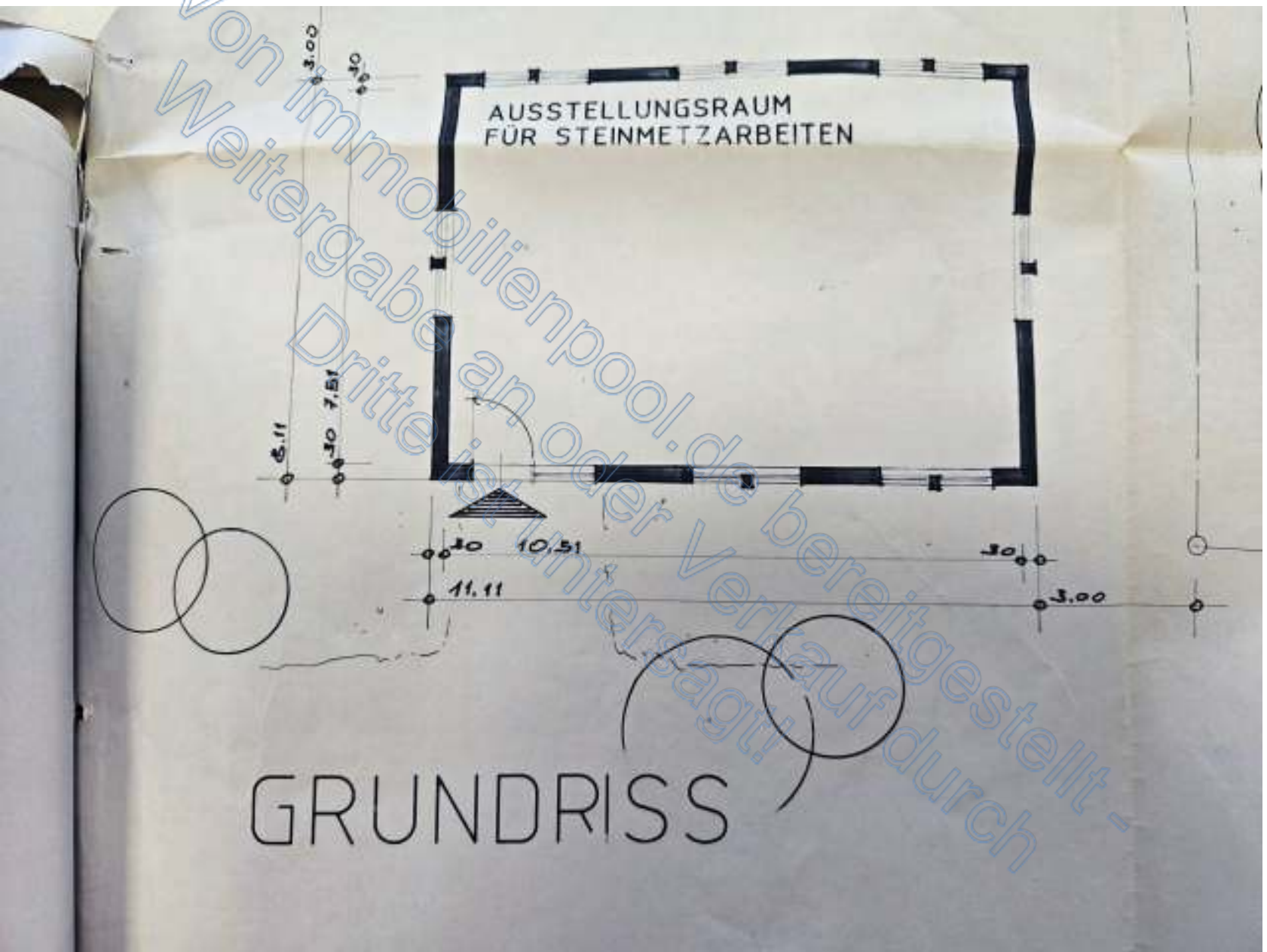








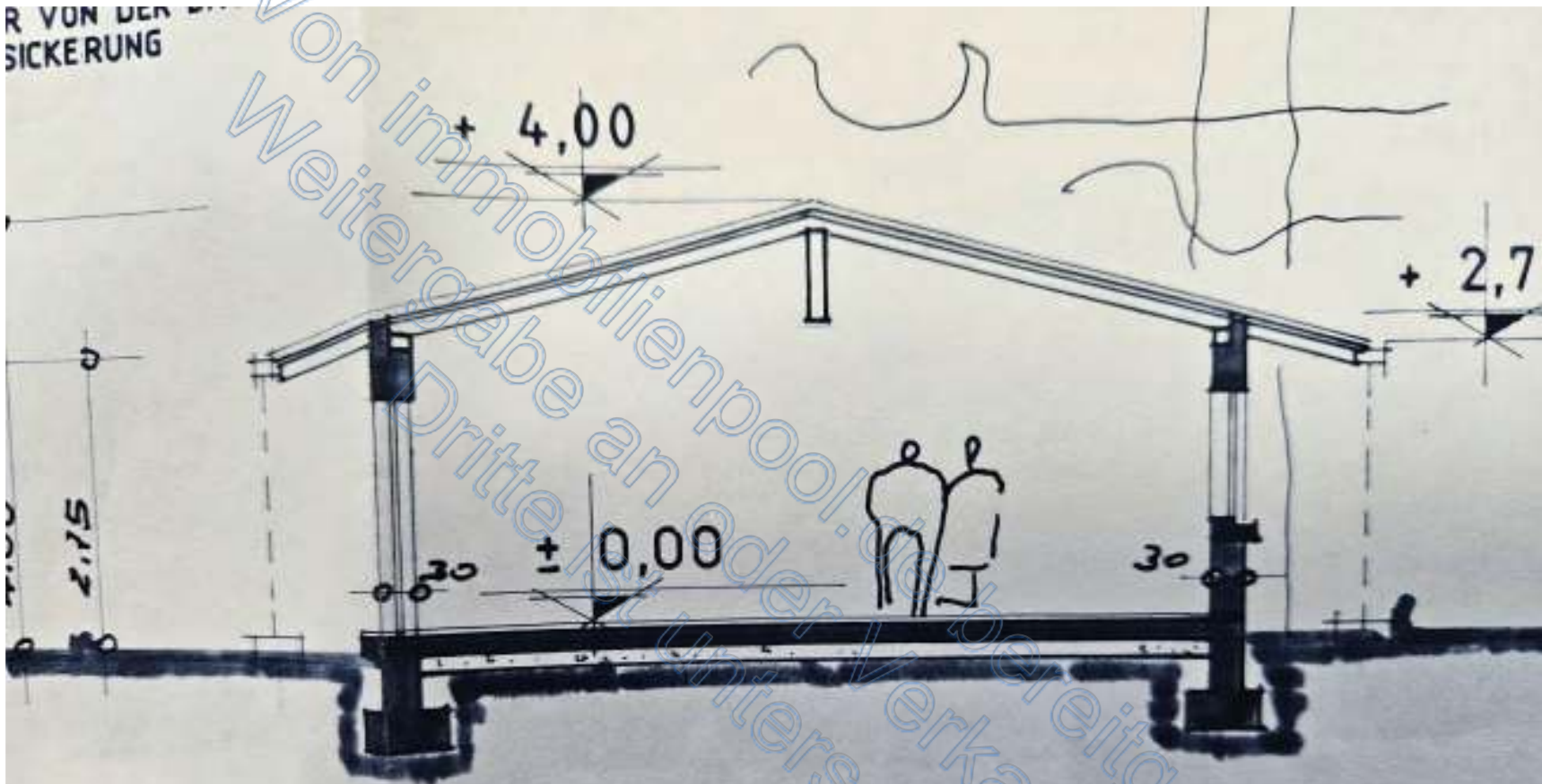




Als Ausstellung geplant, jetzt Wohnung



R VON DER  
SICKERUNG



G: SANDSEINPLATTEN  
STAHLBETONPLATE

ND SENKR. ISOLIERUNG

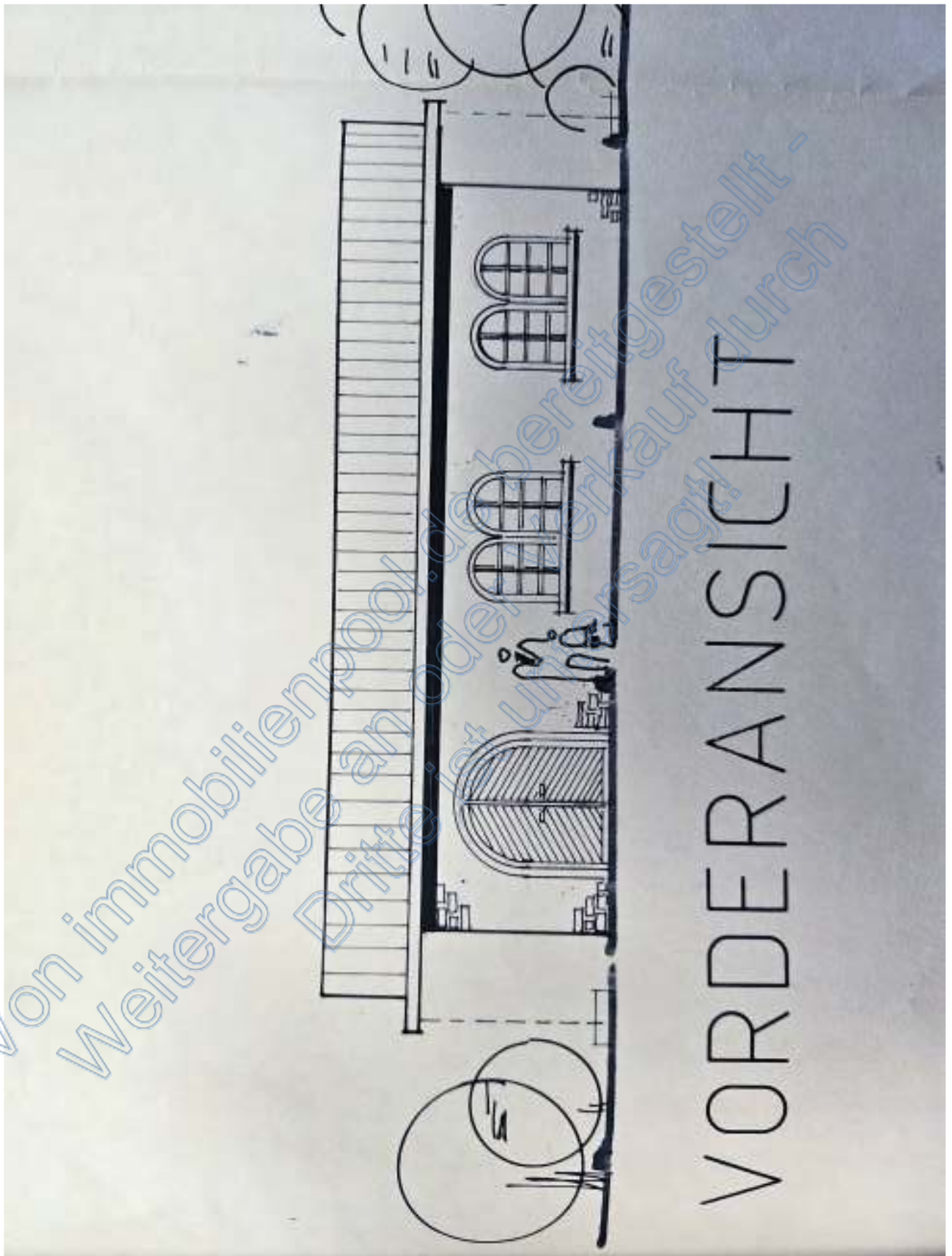
NTE IN B 15 IN FROSTFREIE TIEFE  
GFÄHIGEN BODEN

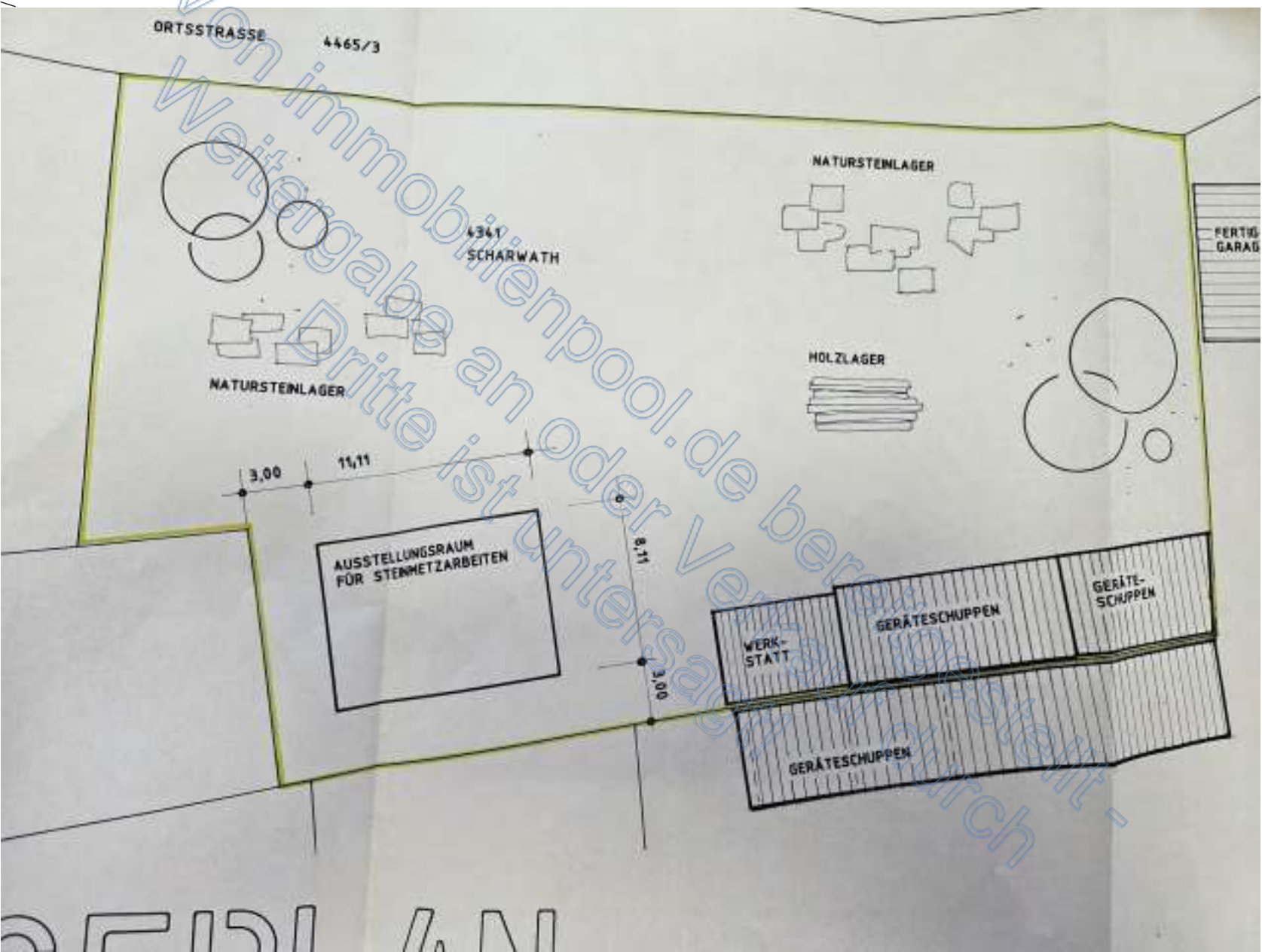
SCHNITT

ARCHITEKT









Werkstatt mit Geräteschuppen, anderst als dargestellt gebaut (siehe Lageplan)



**Anlagen 6** (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt)**INGENIEURBÜRO -**

Dipl. Ingenieur Bauwesen - freier Sachverständiger - Beratender Ingenieur-Kammer RLP 10921  
Architektur - Statik - SiGeKo - Gutachten - Energieberater BAFA

Projekt: Nutzungsänderung in Wohnraum, Herstellen des 2. RW im OG,  
Ausbau eines Windfangs, einer Küche mit Heizen und Öllager  
76848 Wilgartswiesen-Hermersbergerhof, Ortsstr. 2, Fl-Nr. 4435/12

Bauherrin:

Seite 1

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

**Erdgeschoss Ausbau von bestehenden Überdachungen**

**Nutzungsänderung in Wohnraum:**

**Bestand: Wohnhaus A**

|                          |                                     |                        |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Wohnen                   | $8,52 \cdot 10,30$                  | = 87,75 m <sup>2</sup> |
| Toiletten                | $2,75 \cdot 3,40 + 2,05 \cdot 1,35$ | = 12,12 m <sup>2</sup> |
| Abstellen 2              | $2,70 \cdot 1,05$                   | = 2,84 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe                | $2,70 \cdot 3,20$                   | = 8,64 m <sup>2</sup>  |
| Flur 1                   | $2,05 \cdot 1,80 + 1,05 \cdot 4,72$ | = 8,65 m <sup>2</sup>  |
| Lager mit Durchgang      | $4,20 \cdot 8,15$                   | = 34,23 m <sup>2</sup> |
| Abstelle 1 mit Durchgang | $4,50 \cdot 3,58$                   | = 16,11 m <sup>2</sup> |
| Wachraum                 | $4,20 \cdot 3,80 + 1,65 \cdot 1,92$ | = 19,13 m <sup>2</sup> |

**Wohnhaus A EG Ebene + - 0,00 m = 189,47 m<sup>2</sup>**

**Nutzungsänderung in Wohnraum:**

**Bestand OG Wohnhaus A**

|                    |                                   |                        |
|--------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Schlafen 1 + Du/WC | $4,13 \cdot 3,55$                 | = 14,66 m <sup>2</sup> |
| Ankleiden + Du/WC  | $3,82 \cdot 3,55$                 | = 13,56 m <sup>2</sup> |
| Flur 3             | $10,15 \cdot 1,05 + 3,075 + 1,27$ | = 14,58 m <sup>2</sup> |
| Eltern             | $4,34 \cdot 7,96$                 | = 34,55 m <sup>2</sup> |
| Schlafen 3         | $4,01 \cdot 2,96$                 | = 11,87 m <sup>2</sup> |
| Schlafen 2         | $4,52 \cdot 2,96$                 | = 13,38 m <sup>2</sup> |

**Wohnhaus A OG Ebene + 3,25 m = 102,60 m<sup>2</sup>**

**Bestand Wohnhaus A EG + OG = 189,47 m<sup>2</sup> + 102,60 m<sup>2</sup> = 292,07 m<sup>2</sup>**



**INGENIEURBÜRO**

Dipl. Ingenieur Bauwesen - freier Sachverständiger - Beratender Ingenieur-Kammer RLP 10921  
Architektur - Statik - SiGeKo - Gutachten - Energieberater BAFA

Projekt: Nutzungsänderung in Wohnraum, Herstellen des 2. RW im OG,  
Ausbau eines Windfangs, einer Küche mit Heizen und Öllager,  
76848 Wilgartswiesen-Hermersbergerhof, Ortsstr. 2, Fl-Nr. 4435/12

Bauherrin:

Seite 2

**Zugang im EG Wohnhaus A:**

Küche / Heizen = 11,71 m<sup>2</sup>  
Öllager = 7,25 m<sup>2</sup>  
Wintergarten = 24,20 m<sup>2</sup>

Summe Zugang Wohnfläche EG = 43,16 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche **Wohnhaus A:** 292,07 m<sup>2</sup> + 43,16 m<sup>2</sup> = **335,23 m<sup>2</sup>**

**Nutzungsänderung in Wohnhaus B:**Bestand EG:

Essen + Du/WC = 3,925 \* 3,85 = 15,11 m<sup>2</sup>  
Küche + Du/WC = 4,135 \* 3,585 = 14,82 m<sup>2</sup>  
Flur 1 2,01 \* 5,76 = 11,58 m<sup>2</sup>  
Abstellen + Du/WC = 3,925 \* 3,85 = 15,11 m<sup>2</sup>  
Wohnen + Du/WC = (1,115 + 2,885) \* 4,135 = 16,54 m<sup>2</sup>

**Haus B Wohnraum EG Ebene + 0,50 m** = **73,15 m<sup>2</sup>**

Bestand OG:

Kind 1 + Du/WC = 4,0 \* 3,825 = 15,30 m<sup>2</sup>  
Ankleide + Du/WC = 4,135 \* 3,585 = 14,82 m<sup>2</sup>  
Flur 2 2,01 \* 3,20 = 6,43 m<sup>2</sup>  
Kind 2 3,925 \* 3,885 = 15,24 m<sup>2</sup>  
Eltern 4,00 \* 4,135 = 16,54 m<sup>2</sup>  
Bad 2,01 \* 2,25 = 4,42 m<sup>2</sup>

**Haus B Wohnraum OG Ebene + 3,25 m** = **72,75 m<sup>2</sup>**

**Haus B Gesamt Bestand EG + OG = 73,15 m<sup>2</sup> + 72,75 m<sup>2</sup> = 145,90 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche Haus A + B Bestand Nutzungsänderung in Wohnraum = 437,97 m<sup>2</sup>**

**Haus A Wohnfläche Zugang = 43,16 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche gesamt = 481,13 m<sup>2</sup>**

..3

**Anlage 7** (vom Sachverständigen nur zur Gutachtenerstellung berechnet)

1 K 56/23

Berechnung der Bruttogrundflächen  
(Sie dient nur der Erstellung des Gutachtens)

KG

$$11,50^5 \times 8,80$$

$$= 101,24 \text{ m}^2$$

EG

$$14,50 \times 14,00 + 21,20 \times 8,80$$

$$= 389,56 \text{ m}^2$$

DG(OG)

$$16,00 \times 8,80 + 10,80 \times 8,80$$

$$= 235,84 \text{ m}^2$$

$$\text{gesamt } 726,64 \text{ m}^2$$

Einkaufspreis auf Grundstück 4341

Bruttogrundfläche

$$11,00 \times 8,00$$

$$= 88,00 \text{ m}^2$$

Datum, 10.06.24

Anlagen 8 (vom Sachverständigen mit Einverständnis bei der Ortsbesichtigung aufgenommen)



Ortsstraße



Wohnhaus auf Flurstück 4435/12, Südostecke





Straßenseite



Nordostecke





Nordwestecke



Eingang zu Haus A, ehemalige Gaststätte



Hintereingang zu Haus A

Von immobilienportal.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Flur zu Toiletten



Toiletten





Damen



Herren





Heizung in Küche



Öllager



E-Unterverteilung überaltert

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Flammkuchenofen



Stromzählerplatz, Verteilung überaltert





Zugang zum Dachgeschoß, Obergeschoß



Treppe zum Dachgeschoß



Flur

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Dusche mit WC



Eingang zu Haus B



Geschosstreppe





Flur

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Dusche, WC



Dusche, WC



Treppe zum Keller, fehlender Handlauf

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Feuchtigkeitsmangel



Heizung





Boiler



Öllager

Waschen



Zufahrt zu Garage



Zufahrt zu Flurstück 4341



Wochenendhaus, Nordseite



Wochenendhaus, Südostecke

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!





Steinmetzarbeit als Fensterahmen



Stromzählerplatz, Stromzähler ausgebaut



Werkstatt mit Lagerraum auf Flurstück 4341



Werkstatt

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Eingang zur Werkstatt

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!





Kaputte Heizung



Versorgungsschacht



Es befinden sich überwucherte Steinmetzabfälle auf dem Grundstück



Überwucherte Steinmetzabfälle



Flurstück 4435/14



Flurstücke 4345/50, 4345/54, 4345/56 u.a.



Es befinden sich viele Steinmetzarbeiten auf den Grundstücken  
Ein Mönch am Eingang zur ehemaligen Gaststätte



Türbogen im Wintergarten





Der Schuster an Einfahrt zu Flurstück 4341

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!