Vermessungsbüro Esch GbR
Dipl.-Ing. Hans Ulrich Esch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Vermessungsbüro Esch GbR - Ravenéstraße 18-20 - 56812 Cochem

Amtsgericht Wittlich
Kurfürstenstraße 63

54516 Wittlich

Ravenéstraße 18-20
56812 Cochem

Telefon: 02671 3003
Telefax: 02671 3002
Internet: www.vb-esch.de
eMail: ulrich.esch@vb-esch.de

Datum: 03.04.2025
Az.: 25032

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch,
im Zwangsversteigerungsverfahren 12b K31/24, für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 54524 Klausen, Zum Rosenthälchen 3/3a



Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 13.03.2025 ermittelt mit rd.

110.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 5
Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inklusive 7 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**8**
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung	8
3.2	Wohnhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
4.1	Grundstücksdaten, Verkehrswertdefinition	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.4.3	Sachwertberechnung	17
4.4.4	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.3	Ertragswertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
5	**Verkehrswert**	**31**
6	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**33**
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
6.3	Verwendete fachspezifische Software	34
7	**Anlagen**	**35**
7.1	Auszug aus der OpenStreetMap 1:800.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	35

7.2 Auszug aus der OpenStreetMap 1:200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts ... 36
7.3 Auszug aus der OpenStreetMap 1:10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts ... 37
7.4 Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und den Fotostandpunkten ... 38
7.5 Grundrisse ... 39
7.6 Fotos ... 42
7.7 Flächenberechnung ... 51
7.7.1 Bruttogrundflächenberechnung ... 51
7.7.2 Bruttogrundflächenberechnung ... 51
7.7.3 Bruttogrundflächenberechnung ... 52
7.7.4 Wohnflächenberechnung ... 52
7.7.5 Wohnflächenberechnung ... 53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garagen

Objektadresse: 54524 Klausen, Zum Rosenthälchen 3/3a

Grundbuchangaben:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pohlbach	1295	1	

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pohlbach	9	27	255,00m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wittlich
Kurfürstenstraße 63
54516 Wittlich

Auftrag vom 30.01.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2025

Qualitätsstichtag: 13.03.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 13.03.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Diana Karaneev-Meininger und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der OpenStreetMap 1:800.000, 1:200.000, 1:10.000
- aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
- Auskunft der Verbandsgemeinde Wittlich-Land zum Bauplanungsrecht sowie der Beitrags- und Abgabensituation
- Auskunft von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich über eingetragene Baulasten
- Vermessung und Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz
- on-geo Vergleichsmieten
- Bauzeichnungen (Grundrisse)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bernkastel-Wittlich
Ort und Einwohnerzahl:	Klausen (ca. 1.491 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1 und 2)	nächstgelegene größere Städte: Trier, Koblenz (ca. 30 km; 106 km entfernt) Landeshauptstadt: Mainz (ca. 126 km entfernt) Bundesstraßen: B 53 (ca. 8,4 km entfernt) Autobahnzufahrt: Salmtal A 1 (ca. 3,6 km entfernt) Bahnhof: Salmtal; Wittlich-Wengerohr Hbf. (ca. 4,5; 10 km entfernt) Flughafen: Frankfurt-Hahn; Luxemburg (ca. 46 km; 65 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3 und 4)	Am Ortsrand der Gemeinde Klausen-Pohlbach gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort nur begrenzt vorhanden (Dorfladen); Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe. Kindergarten in Klausen ca. 1,2 km entfernt; Grundschule in Salmtal ca. 3 km entfernt; Nächste gute Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Krankenhaus, Ärzte und Apotheken, Schwimmbad und Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) in Wittlich ca. 12 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, zweigeschossige Bauweise;
Beeinträchtigungen:	keine

Topografie:	Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	Straßenfront: ca. 40 m; mittlere Tiefe: ca. 6 m; Grundstücksgröße: insgesamt 255 m² Grundstücksform: unregelmäßig

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und der Garagen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Laut Auskunft, aus dem Bodeninformationssystem/Boden-Schutzkataster, des Landes Rheinland-Pfalz sind für die zu bewertende Liegenschaft keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Pohlbach, Blatt 1295 folgende Eintragung: • Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

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.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten), sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
Denkmalschutz:	Das nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Kreis Bernkastell-Wittlich enthält keine Eintragung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im betroffenen Bereich ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Damit handelt es sich um einen "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" nach §34 BauGB, in dem sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der vorhandenen Bebauung der unmittelbaren Umgebung richtet. Hier herrscht überwiegend zweigeschossige geschlossene Bauweise.

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 der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt wird von den Eigentümern bewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten (z.B. Eigentümer oder Mieter).
Andernfalls wird die übliche Ausführung des Baujahres unterstellt.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die vollständige Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. wenn der Gutachter von den Beteiligten darauf hingewiesen wurde.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; zweigeschossig; ausbaubares Dachgeschoss; teilweise unterkellert
Baujahr:	1930 (gemäß Schätzung des Sachverständigen)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; südlicher Giebel mit Platten verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss 3:
Heizungsraum, Tanklager

Erdgeschoss 3:
Flur mit Treppe, Wohnzimmer, Wintergarten, Bad, Küche

Erdgeschoss 3a:
Flur mit Treppe, Abstellraum, Flur, Bad, Schlafzimmer

Obergeschoss 3:
Flur mit Treppe, 3 Schlafzimmer, Bad

Obergeschoss 3a:
Flur mit Treppe, Abstellraum, Wohnzimmer, Küche, Wintergarten

Dachgeschoss 3 und 3a:
Speicher

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

Konstruktionsart:	massive Steinbauweise
Fundamente:	Bruchstein
Kellerwände:	Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken in den Geschossen/ Stahlbeton im KG
Treppen:	Geschosstreppe 3: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer Geschosstreppe 3a: Betonkonstruktion, Stufen mit Kunststein; Metallgeländer Kelleraußentreppe 3: Betonkonstruktion
Hauseingang:	Eingangstür 3 und 3a aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt Eingang 3, sowie Eingang 3a mit 1 Treppenstufe
Dach:	Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Naturschiefer; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Keine zeitgemäße Dämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung mit Brenner. 3000 Liter Kunststofftank im Keller. Die Wohnräume werden durch Flachheizkörper beheizt.

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge (3):	Holzboden; Fliesen im Flur und in den Nassräumen
Bodenbeläge (3a):	Laminat; Fliesen im Flur und Nassräumen
Wandbekleidungen (3 und 3a):	glatt verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen (3):	glatt verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen (3a):	glatt verputzt, tapeziert und gestrichen
Fenster (3 und 3a):	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung mechanisch betriebene Kunststoff-Rollos Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Kunststein
Türen (3 und 3a):	Zimmertüren: einfache Türen aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad 3 EG: 1 Dusche, 1 Stand-WC, 1 Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss Bad 3 OG: 1 Wanne, 1 Dusche, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss Bad 3a EG: 1 Wanne, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung
Energetischer Zustand:	Bezüglich des heute geforderten Wärmeschutzes weist das Gebäude mit der ungedämmten Außenhülle und den auszutauschenden Fenstern keinen zeitgemäßen Standard auf. Die bestehende Ölheizung mit zentraler Warmwasserbereitung hat nur noch eine eng begrenzte

	Lebensdauer; ihre Energieeffizienz wird auch, ohne dass genaue Kennzahlen vorliegen, aufgrund ihres Typs, Alters und des Brennstoffs als unzeitgemäß zu beurteilen sein. Ein baldiger Austausch würde die Bilanz deutlich verbessern.
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit ist aufgrund der Treppen nicht gegeben.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppen, Wintergärten, Teilunterkellerung, Überdachung
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mäßig. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Garagen	Neben dem Wohnhaus steht eine massiv errichtete Garage mit Stahlschwingtor und Sektionaltor, Betonboden und Holzbalkendecke mit und bituminöser Abdichtung, sowie eine Überdachung

3.4 Außenanlagen

Hofbefestigung / Mauern / Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Verkehrswertdefinition

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 54524 Klausen, Zum Rosenthälchen 3/3a zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	**Blatt**	**lfd. Nr.**	
Pohlbach	1295	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Pohlbach	9	27	255,00 m²

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV anzuwenden (§ 53 ImmoWertV Absatz 1).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) 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 (§§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.
Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen mit dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen (§36 ImmoWertV), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§37 ImmoWertV) und dem ermittelt Bodenwert (§§ 40-43 ImmoWertV) gebildet.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (§§ 31-34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.
Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 (§ 13 ff ImmoWertV) 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 (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). 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, abgabenrechtlicher 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	500m²
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.**

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.03.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	255,00 m²
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)