



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!**

Sachverständigenbüro für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

T: 18.06.24, 13:4!

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für das unbebaute Grundstück in der

St.- Herblainer - Straße | 66386 St. Ingbert
Gemarkung St. Ingbert | Flur 29 | Flurstück 7180

Bewertungsobjektsobjekt



Foto 1: - 66386 St. Ingbert; St. - Herblainer - Straße

Auftraggeber/in:

Amtsgericht St. Ingbert | Ensheimer Straße 2

Geschäfts-Nr.

10 K 19/22

Wertermittlungsstichtag: 28.07.2023

Verkehrswert: 78.500.- EUR

Ausfertigungsnummer: 1

Dieses Gutachten umfasst gesamt 27 Seiten einschl. 9 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, eine davon für den Sachverständigen. Das Gutachten darf ohne Genehmigung der Sachverständigen weder vervielfältigt noch auszugsweise verwendet noch veröffentlicht werden.

Inhaltsverzeichnis

1. ZUSAMMENFASSUNG/ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 LAGE	5
2.2 GESTALT UND FORM	6
2.3 ERSCHLIEßUNG	6
2.4 PRIVATRECHTLICHE SITUATION	7
2.5 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	7
3. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN (AUSZUG)	8
4. VERKEHRSWERTERMITTLEMENT	9
4.1 GRUNDSTÜCKSDATEN	9
4.2 DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	9
4.3 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	10
4.4 BODENWERTERMITTLEMENT	11
4.5 LASTEN UND RECHTE DES EIGENTUMS	13
4.6 VERKEHRSWERTERMITTLEMENT	14
4.6.1 BODENWERT GESAMT	15
5. VERKEHRSWERT	16
6. VERWENDETE UNTERLAGEN	17
6.1 RECHTSGRUNDLAGEN UND WERTERMITTlungSLITERATUR (AUSZUGSWEISE)	17
7. ANLAGENVERZEICHNIS MIT DEN ANLAGEN „A“ BIS „I“	18 - 27

1. Zusammenfassung/Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Ein unbebautes Grundstück innerhalb des Stadtbereiches	
Objektadresse:	St.- Herblainer - Straße 66386 St. Ingbert	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von St. Ingbert Amtsgericht Saarbrücken Blatt: 10140 Lfd. Nr. 6 Gemarkung St. Ingbert Flur 29 Flurstück Nr.7180 Grundstücksgröße nach Grundbuch: 359 m ²	
Ortsbesichtigung:	28.07.2023	
Anwesend:	Sachverständiger	
Wertermittlungsstichtag:	28.07.2023	
Qualitätsstichtag:	28.07.2023	
Auftraggeber/in:	Amtsgericht St. Ingbert Ensheimer Straße 2	
Eigentümer/in:	s. nichtöffentliche Anlage	
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Zwangsvollstreckung	
Besonderheiten:	Baumbestand	
Wertbeeinflussende Aspekte:	Werterhörend: Wertmindernd:	--- Dichter und relativ hoher Baumbestand
Verkehrswert, rd.:	78.500,- EUR	
Dokumente, Unterlagen die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:	Von dem Sachverständigen wurden folgende Angaben/Unterlagen eingeholt bzw. wurden von der Auftraggeberin übermittelt:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwertauskunft vom 25.07.2023 zum Stichtag 01.01.2022 sowie telef. Auskunft am 21.08.2023 zum Richtwertstichtag „01.01.2020“ • Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 07.08.2023 • Liegenschaftskataster vom 31.07.2023 • Grundbuch-Teilauszug • Telef. Auskunft zum Bauplanungsrecht und Festsetzungen zum Bebauungsplan am 28.07.2023 	

Von den Sachverständigen wurden folgende Berechnungen erstellt:

- Verkehrswert

Hinweis: Es ist noch keine Hausnummer bekannt; unter Bezug auf das Liegenschaftskataster dürfte die Hausnummer 26 zugeteilt werden.

Hinweise zum Auftragsgegenstand:

Es wurden keine Prüfungen zu tierischem und pflanzlichem Befall, Baugrund, vorhandene umwelt- und/oder gesundheitsschädigende Stoffe (s. Auskunft des LUA), etc. vorgenommen.

Bezüglich evtl. vorhandener Kampfmittelbelastungen hat das zuständige Landespolizeipräsidium Saarbrücken mitgeteilt, dass seit Juni 2022 keine Anfragen zu Luftbildauswertungen bzw. damit verbunden Anfragen zu Kampfmittelbelastungen bearbeitet werden. Für detaillierte Aussagen hierzu könnten Sachverständigenbüros dieser Fachrichtung hinzugezogen werden, welche bundesweit vertreten wären.

Sonstige Hinweise: ---

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Stadt und Einwohnerzahl:	St. Ingbert	ca. 35.000 Einw.
Kreis:	Saarpfalz-Kreis	ca. 140.500 Einwohner
Bundesland:	Saarland	ca. 982.000 Einwohner
Ortslage:	Nahe der östlichen Stadtgrenze von St. Ingbert	
Verkehrslage:	<p>sehr gute Verkehrslage BAB A6 – Saarbrücken – Mannheim in ca. 2 km Entfernung B 40-Kaiserstraße – Teil des Innenstadtringes ca. 100 m entfernt. Oststraße ca. 300 m entfernt</p>	
Nahe gelegene Zentren:	Neunkirchen, Homburg und Saarbrücken	
Entfernungen im Ort:	<p>Entfernung zur Stadtmitte St. Ingbert ca. 350 m Geschäfte des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld Kindertagesstätte, Grundschule und weiterführende Schulen in direkter bzw. näherer Umgebung</p>	
Öffentliche Verkehrsmittel	<p>Bushaltestellen im Umfeld Bahnhof St. Ingbert in ca. 1,5 km Entfernung</p>	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Wohnbebauung	
Immissionen:	Möglicher Verkehrslärm aus der nahe vorbeiführenden Bundesstraße (Kaiserstraße) und der Oststraße;	

2.2 Gestalt und Form

Straßenfronten:	ca. 16,0 m an der St. - Herblainer - Straße und ca. 18,0 m an der Rhodter Straße
Mittlere Tiefe:	ca. 21,0 m
Grundstücksgröße:	Größe: <u>359 m²</u> Gesamt: <u>359 m²</u>
Topografie:	abfallend zur Rhodter Straße hin
Grundstücksform/Anmerkungen	Die Grundstücksform ist in etwa ein Rechteck; die Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit nicht erkennbar.

2.3 Erschließung

Straßenart:	Stadtstraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Straße und Gehwege höhengleich und in Betonplaster, farblich abgesetzt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Soweit bekannt, Abwasser.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	
Baugrund/Grundwasser: (soweit augenscheinlich bekannt)	Es sind keine Besonderheiten bekannt, es wird daher von tragfähigem Untergrund ausgegangen.
Anmerkungen:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. (s. Schreiben des LUA vom 07.08.2023)

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von St. Ingbert sind keine Einträge.
Anmerkungen:	Abteilung III liegt nicht vor.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Nach telef. Auskunft vom 23.10.2023 der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Mittelstadt St. Ingbert keine Einträge
Bodenordnungsverfahren:	Ein Bodenumlegungsverfahren wurde durchgeführt
Denkmalschutz:	-----
Altlasten:	Gemäß Auskunft des LUA vom 07.08.2023 wird das Bewertungsobjekt nicht als Altlast- oder altlastverdächtige Fläche geführt.
Bauplanungsrecht / Darstellung im Flächennutzungsplan:	s. Bebauungsplan
Bauplanungsrecht / Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein rechtsgültiger Bebauungsplan ist vorhanden „614 c - Hobels – I“
Bauordnungsrecht:	s. Bebauungsplan.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 (4) ImmoWertV, Baureifes Land)
Abgabenzustand:	Nicht bekannt
Hinweise:	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Vor einer vermögensrechtlichen Disposition wird entsprechende Beratung bei der Baubehörde bzw. die schriftliche Einholung empfohlen.

3. Festsetzungen im Bebauungsplan (Auszug)

- > Reines Wohngebiet
- > Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- > Eingeschossige Bebauung mit möglichem Dachgeschossausbau
- > Grundflächenzahl = 0,4
- > Geschoßflächenzahl = 0,7
- > Gebäudebreite (Rote Linie) = 10 m
- > Maximale Gebäudetiefe (Blaue Linie) = 14 m

Hinweis: Das linksseitige angrenzende Grundstück Flur Nr. 7181 ist etwa 1.500 m² groß und im Eigentum der Stadt St. Ingbert.

Lt. Bebauungsplan ist diese Fläche für einen Spielplatz vorgesehen.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

Verkehrswertermittlung für das unbebaute Grundstück in der

St. – Herblainer - Straße (Gemarkung St. Ingbert)

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Blatt	Größe
6	29	7180	10140	359 m ²
Bauplatz; St. - Herblainer - Straße				

Zum Wertermittlungsstichtag:	28.07.2023	Gesamtgröße:	359 m ²
Zum Qualitätsstichtag:	28.07.2023		

4.2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch die Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierzu erlassenen Immobilienwert-Ermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und ggf., sofern in der ImmoWertV nicht erfasst, den Wertermittlungsrichtlinien (u.a. SW-RL) abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften werden angewandt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt für „Jedermann“ erzielbar erscheint.

4.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die einzelnen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes beschrieben. Es sind das Vergleichswertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 1 §§ 24 bis 26 ImmoWertV, das Ertragswertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 2 §§ 27 bis 34 ImmoWertV und das Sachwertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 3 §§ 35 bis 39 ImmoWertV oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung, Zustand). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Nach § 26 Immo WertV ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung hin zu überprüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Dieses Verfahren wird vorrangig bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder als Renditeobjekte gehandelt werden. Dies trifft bei vermieteten Mehrfamilienwohnhäusern, Geschäfts- und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn das Wertermittlungsobjekt nicht der Erzielung von Erträgen dient, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist. Dies ist bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Fall.

In allen Verfahren sind objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, die je nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- Besonderen Ertragsverhältnissen (z. B. Nutzung des Grundstücks zu Werbezwecken)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

*Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert dieses Wertermittlungsobjektes vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln.*

Nach § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung der Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei dieser Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Derzeit sind die von den Gutachterausschüssen aus den Verkaufspreisen abgeleiteten Marktdaten auf Grundlage der ImmoWertV 2010 und den Wertermittlungsrichtlinien (z. B. Wert-R, SW-, EW-, VW-Richtlinien) herausgegeben worden. Modellkonformität mit der ImmoWertV 2021 ist damit derzeit noch nicht gegeben. Insoweit finden die mit der ImmoWertV 2021 neu eingeführten Datenableitungen (z. B. Regionalfaktor) noch keine Anwendung.

4.4 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (nach §§ 24 – 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Bodenwert ist so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde beim zuständigen Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises schriftlich eingeholt. Er beträgt zum Stichtag 31.12.2022 = 230 EUR/m². Wie telef. ergänzt wurde, betrug zum Stichtag 31.12.2020 der Bodenrichtwert 210 EUR/m².

Daher ist eine zeitliche Anpassung in Höhe von etwa 15.- €/m² (~ 6,5 %) vorzunehmen.

Das Richtwertgrundstück weist eine Grundstücksgröße von 600 m² auf; das zu bewertende Grundstück ist 359 m² groß. Aufgrund der Größendifferenz von Richtwertgrundstück zum Bewertungsgrundstück ist ein Wertzuschlag vorzunehmen, da in der Regel kleinere Grundstücke am Markt einen höheren relativen Bodenwert haben. Für die Berechnung der Bodenwertanpassung zu Mehr-/Minderflächen liegen vom Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises keine Angaben vor, daher wurden Flächenanpassungsfaktoren hilfsweise vom „Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz“ übernommen, wie auch vom Gutachterausschuss im Saarpfalz-Kreis empfohlen.

Bodenrichtwert zu Mehr-/Mindergrößen:

<i>Bodenrichtwertgrundstück (BRG)</i>	=	<i>600 m²</i>	=	<i>Faktor 0,99</i>
<i>Bewertungsgrundstück (BWG)</i>	=	<i>359 m²</i>	=	<i>Faktor ~ 1,03</i>
<i>Bodenrichtwert (BRW)</i>	=	<i>230 €/m²</i>		
<i>Angepasster Bodenwert (BWG)</i>	=	<i>239,29 €/m²</i>		

(Anpassungsfaktor wg. Abweichung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale:
 $= 239,29 / 230,00 = \sim 1,04$)

Bodenwert:

Der Bodenrichtwert (EUR/m²) gültig zum:
 beträgt in: St. Herblainer Straße

01.01.2022
230,00 EUR/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bauweise	= <u>eh</u>
Art der baulichen Nutzung	= <u>Reines Wohngebiet</u>
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= <u>n.b.</u>
Grundstücksgröße in m ²	= <u>600,00</u>
Anzahl der Vollgeschosse	= <u>II</u>
Grundstückstiefe in m	= <u>keine Angabe</u>

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ist wie folgt definiert:

Bauweise	= <u>Einzelhäuser</u>
Art der baulichen Nutzung	= <u>Wohnen</u>
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= <u>n.b.</u>
Grundstücksgröße in m ²	= <u>359,00</u>
Anzahl der Vollgeschosse	= <u>I</u>
Grundstückstiefe in m	= <u>ca. 21</u>

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabenfreien Zustand

Werteinfluss durch im Bodenrichtwert enthaltende Abgaben	+	<u>0,00 EUR/m²</u>
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts n.b.	=	<u>230,00 EUR/m²</u>
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	<u>230,00 EUR/m²</u>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	28.07.2023	x <u>1,065</u>
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= <u>244,95 EUR/m²</u>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittel	mittel	x	1,00
lageangepasster, abgabenfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag			=	244,95 EUR/m ²
Fläche	600,00	359,00	x	1,04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Wohnen	x	1,00
Vollgeschosse	II	I	x	1,00
Bauweise	eh	Einzelhäuser	x	1,00
Grundstückstiefe	keine Angabe	ca. 21	x	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert			=	254,75 EUR/m ²

Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben

		0,00 EUR/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	254,75 EUR/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Bauland: abgabenfreier relativer Bodenwert	=	254,75 EUR/m ²
Grundstücksfläche	x	359,00 m ²
Bodenwert	=	91.454,53 EUR

4.5 Lasten und Rechte des Eigentums

Nach § 46 ImmoVertV können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen und Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein.

Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht:

- Grundstücksgleiche Rechte
- Weitere beschränkte dingliche Rechte
- Baulisten
- Grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums

In Abteilung II des Grundbuchs von St. Ingbert bestehen für das Flurstück 7180 keine wertbeeinflussenden Einträge.

4.6 Verkehrswertermittlung

Das Verkehrswertverfahren ist in der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Grundstücksmerkmale werden nach § 8 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wurden zum Wertermittlungsstichtag folgende wirtschaftliche Wertminderungen festgestellt:

- Anliegerkosten teils noch nicht bezahlt
- Baumbewuchs im gesamten Baufeld vorhanden

4.6.1 Bodenwert gesamt

VORAB-BODENWERT des unbebauten Grundstücks **91.454,53 EUR**

Marktanpassungsfaktor	1,00	
		0,00 EUR
<hr/>		
ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden		
Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
Freilegung Bewuchs	-8.000,00 EUR	
	EUR	
	0,00 EUR	
	0,00 EUR	
	0,00 EUR	
	-8.000,00 EUR	
Wirtschaftliche Wertminderungen		
Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
	0,00 EUR	
	0,00 EUR	0,00 EUR
	0,00 EUR	
	0,00 EUR	
Überbaurente	0,00 EUR	
Überfahrtsrente	0,00 EUR	
Sonstiges: Anliegerkosten anteilig	-5.000,00 EUR	-5.000,00 EUR
Bodenwert gesamt	78.454,53 EUR	

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit zur künftigen Bebauung werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der Bodenwert des unbebauten Grundstücks in der St.- Herblainer - Straße, 66386 St. Ingbert, wurde mit 78.454,53 EUR ermittelt.

Bei dem hier ermittelten Verkehrswert handelt es sich i.S. d. § 194 BauGB um den „wahrscheinlichsten, unabhängigen“ Marktpreis mit tendenziell vorsichtigen Ansätzen und nicht um einen üblicherweise mit Abschlägen zu versehenden „Angebotspreis“.

Dieser ermittelte Bodenwert wird sachverständlich als Verkehrswert angesetzt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück

St. - Herblainer - Straße, 66386 St. Ingbert
Gemarkung St. Ingbert, Flur 29, Flurstück 7180
wird zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2023 mit gerundet

78.500 EUR

in Worten: -achtundsiebzigtausendfünfhundert EURO –
geschätzt.

Homburg, 06

.11.2023

Archiv-Nr. 15-22

DIPL.-ING. BERND MUNSCHAUER

Sachverständigenbüro für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

6. Verwendete Unterlagen

6.1 Rechtsgrundlagen und Wertermittlungsliteratur (auszugsweise)

in den zum Bewertungstichtag jeweils gültigen Fassungen.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I, S. 42, 2909, 2003 I S. 738)

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2805)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

VW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts, in der Bekanntmachung vom 20. März 2014

Sofern von ImmoWertV und VW-/EW- und SW-Richtlinien nicht ersetzt:

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006 - Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01. März 2006

Kleiber, Wolfgang (Reguvis Fachmedien) (2022): Marktwertermittlung nach ImmoWertV. Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage, Köln

7. Anlagenverzeichnis

[1]	Anlage A – Fotos Bestand	Seite 19
[2]	Anlage B – Bebauungsplan „Hobels – 1; 614 C“	Seite 20
[3]	Anlage C – Ausschnitt zu vor	Seite 21
[4]	Anlage D – Altlastenverdachtsauskunft	Seite 22
[5]	Anlage E – Bodenrichtwertauskunft	Seite 23

Nur zur internen Verwendung

[6]	Anlage F – Liegenschaftskarte	Seite 24
[7]	Anlage G – Luftbild zu vor	Seite 25
[8]	Anlage H – Eigentümerangabe (unvollständig)	Seite 26
[9]	Anlage I -- Teil-Grundbuchauszug	Seite 27

A - Fotos Bestand



Foto 1 -- St.- Herblainer Straße



Foto 2 -- wie vor



Foto 3 – Bewertungsobjekt



Foto 4 – wie vor



Foto 5 -- Rhodter Straße



Foto 6 – wie vor, ~ Grenze zur städt. Fläche