

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Gepüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Altenkirchen
Hochstraße 1
57610 Altenkirchen



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: S.Loew@Buero-Loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 13.11.2024 / m

Az. des Gerichts: 1 K 4/24

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für ein landwirtschaftlich
genutztes Grundstück im Außenbereich von 57614 Berod**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024
ermittelt mit rd.**

3.500,00 €

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage	4
1.1.2 Baulicher Zustand	4
1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	4
1.1.4 Hausschwamm	4
1.1.5 Ökologische Altlasten	4
1.1.6 Pächter	4
1.1.7 Wohnpreisbindung	4
1.1.8 Gewerbe	4
1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.10 Energieausweis	5
1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	5
1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	5
1.3 Allgemeine Maßgaben	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde	6
2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde	6
2.2.3 Infrastruktur	7
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	7
2.3.1 Flächennutzungsplan	7
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB	7
2.3.3 Bodenordnung	7
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	7
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	7
2.5 Baugrund, Grundwasser	8
2.6 Immissionen, Altlasten	8
2.7 Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	10
3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	10
3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	11
3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	12
3.3.2 Vergleichswertberechnung	12
3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	13
3.4.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	13
3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	14
3.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	14
3.5.2 Vergleichswertberechnung	14
3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“	14
3.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“	14
3.7.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	14
3.7.2 Vergleichswertberechnung	14
3.8 Verkehrswert	15
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
5. Verzeichnis der Anlagen	18

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: landwirtschaftliches Grundstück

Objektadresse: 57614 Berod
(ohne Adresse)

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Berod [bei Hachenburg]	1100	2

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Berod [bei Hachenburg]	9	2	2.767 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Altenkirchen
Hochstraße 1
57610 Altenkirchen

Auftrag vom 11.09.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 29.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 29.10.2024

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

entfällt

1.1.2 Baulicher Zustand

entfällt

1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

entfällt

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Pächter

Es wurden keine Pachtverhältnisse bekannt/mitgeteilt.

1.1.7 Wohnpreisbindung

entfällt

1.1.8 Gewerbe

Es ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.10 Energieausweis

entfällt

1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	57614 Berod	
Straße und Hausnummer:	Außenbereich (ohne Adresse)	
Amtsgericht:	Altenkirchen	
Grundbuch von:	Berod [bei Hachenburg] Blatt 1100	
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Berod [bei Hachenburg] lfd. Nr. 2 Flur 9 Flurstück 2	Größe: 2.767 m ²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche	

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde		
Altenkirchen-Flammersfeld:	Einwohnerzahl:	ca. 36.500
Ortsgemeinde Berod:	Einwohnerzahl:	ca. 600

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde

Lage:	Außenbereich	
Entfernungen:	Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 400 m
	Entfernung zum Ortsrand:	am Objekt
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	am Objekt

Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Außenbereich
------------------------------------	----------------------

2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis:	Altenkirchen
Bundesland:	Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:	zu den Hauptorten der Verbandsgemeinde:	
	Altenkirchen	ca. 7 km
	Flammersfeld	ca. 17 km
	zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 116 km
	nach Siegen	ca. 49 km
	nach Bonn	ca. 60 km

nächster Anschluss**an eine Bundesautobahn:**

A 3 von Frankfurt nach Köln
Anschluss Neuwied

ca. 17 km

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Bankzweigstellen und Postfiliale sind in der Stadt Altenkirchen vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten**2.3.1 Flächennutzungsplan****Darstellung:**

LN – Flächen der Land- und Forstwirtschaft

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 28.05.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

**2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand
(Grundstücksqualität)****Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden**

gemäß § 3 ImmoWertV 21: landwirtschaftliche Fläche

Erschließungszustand: nicht erschlossen

2.4 Grundstücksbeschaffenheit**topografische**

Grundstückslage: ganz leicht geneigt

Grundstücksform: regelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zum asphaltierten Wirtschaftsweg:

leicht abfallend



2.5 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.6 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.7 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende nicht bewertete Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung II und III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in 57614 Berod zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Berod [bei Hachenburg]	1100	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Berod [bei Hachenburg]	9	2	2.767 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Acker	1.367 m ²
B	Acker	900 m ²
C	Brachfläche	500 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.767 m²

Gemäß aktuellem Liegenschaftsbuch befinden sich auf dem Bewertungsobjekt 2 Zonen mit unterschiedlichen Ackerzahlen. Es wurden daher insgesamt 3 Bewertungsteilbereiche gebildet. Ein Teilbereich für die vorhandene Brachflächen sowie 2 Teilbereiche, die die unterschiedlichen Ackerzahlen berücksichtigen.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem beitragsrechtlichen Zustand,
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
 - der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
 - der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen

Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Ackerzahl (AZ)	=	42

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2024
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 2.767 Bewertungsteilbereich = 1.367 m ²
Ackerzahl (AZ)	=	41

3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,30 €/m²
---	---	-----------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	29.10.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.767	×	1,00
Ackerzahl (AZ)	42	41	×	1,00
Lage	zonenüblich	Nähe Ortsrand / Erschließung	×	1,20
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,56 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert	= 1,56 €/m²
Fläche	× 1.367 m ²
Bodenwert	= 2.132,52 € rd. 2.130,00 €

3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

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 (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.

3.3.1 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.

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.).

3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A“ (vgl. Bodenwertermittlung)		2.130,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	2.130,00 €

3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Grünlandzahl (GZ)	=	42

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2024
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 2.767 m ² Bewertungsteilbereich = 900 m ²
Grünlandzahl (GZ)	=	31

3.4.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,30 €/m²
---	---	-----------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2020	29.10.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.767	× 1,00
Grünlandzahl (GZ)	42	31	× 0,83
Lage	zonenüblich	Nähe Ortsrand / Erschließung	× 1,20
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,29 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert	= 1,29 €/m²
Fläche	× 900 m ²
Bodenwert	= 1.161,00 € rd. 1.160,00 €

3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.5.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.160,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	1.160,00 €

3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks	besondere forstwirtschaftliche Fläche	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		0,45 €/m²
Fläche	×	500 m ²
Bodenwert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche	=	225,00 €

3.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.7.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.7.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C“ (vgl. Bodenwertermittlung)		225,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C“	=	225,00 €

3.8 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich von 57614 Berod

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Berod [bei Hachenburg]	1100	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Berod [bei Hachenburg]	9	2

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 mit rd.

3.500,00 €

in Worten: dreitausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A	2.130,00 €
B	1.160,00 €
C	225,00 €
Summe	3.515,00 €

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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 Beschaffungsgarantie, 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 13.11.2024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 07.10.2024) erstellt.