

Dipl.-Ing. Irene Lindner

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Gemeinde

Schleizer Straße 27
13055 Berlin

Telefon: 030 5098642
Internet: www.immobilienwert-lindner.de
eMail: info@immobilienwert-lindner.de

Datum: 17.06.2019
Auftragsnr.: 5-19

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das
unbebaute (Teil-)Grundstück
in 12345 Musterort, Irgendwo 22



Der **Verkehrswert des Grundstücks**, welches tlw. mit Vorkaufsrechten
belastet ist, wurde zum Stichtag 13.06.2019 ermittelt mit rd.

500.000,- €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.9	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts	10
3.1	Grundstücksdaten.....	10
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
3.3	Bodenwertermittlung	11
3.4	Vergleichswertermittlung.....	13
3.5	Verkehrswert.....	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	16
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	16
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	16
5	Verzeichnis der Anlagen	17



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, ohne Nutzung
Objektadresse:	Irgendwo 22 12345 Musterort
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Musterort, Blatt 1234, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Musterort, Blatt 846, lfd. Nr. 12
Katasterangaben:	Gemarkung Musterort, Flur 7, Flurstück 430 (Teilfläche von ca. 610 m ²); Flur 7, Flurstück 419 (Teilfläche von ca. 1.815 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Gemeinde
	Auftrag vom 01.03.2019 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung
Wertermittlungsstichtag:	13.06.2019 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.06.2019 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.06.2019
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigung, das Grundstück ist gut einsehbar
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige, Dipl.-Ing. Irene Lindner



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 mit gekennzeichnetem Teilgrundstück
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2019
- Bauvorbescheid vom 29.11.2011
- Bescheid der unteren Denkmalbehörde (Bodendenkmal)
- Erhaltungssatzung Ortsmitte
- Auszug aus dem Grünordnungsplan
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Musterort
- Geotechnischer Bericht der Ingenieurbüro Artl GmbH vom 21.08.2017
- Nutzungserlaubnis Nachbar Hauptstraße 43 (Dämmung grenzständiges Wohnhaus)
- Gemeinderatsbeschlüsse vom und zur Bebaubarkeit der Grundstücks sowie zu den Wohnungsgrößen

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bodenrichtwerte und weitere
- Marktdaten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zur Verwertung des Bewertungsgrundstücks hat die Gemeindevertretung am 14.06.2018 den Beschluss 1/2018 gefasst, der eine bestimmte Anzahl zu errichtender Wohnungen vorsieht. Die vorliegende Bauvoranfrage lässt nicht erwarten, dass diese Anzahl errichtet werden kann. Die vorgegebenen Mietbindungen sind im nachfolgenden Gutachten nicht bewertet, weil die Lage und Größe der mit geminderter Miete zu vergebenden Wohnungen nicht bekannt ist. Ein Belegungsrecht der Gemeinde ist formuliert, dessen Wert einfluss ohne Planungsunterlagen nicht bestimmt werden kann.

Mietbindung und Belegungsrecht mindern den im Gutachten ermittelten Verkehrswert des (unbebauten) Grundstücks.

Zusätzlich werden Bewertungskriterien für eine Ausschreibung vorgegeben, die den Verkehrswert nicht beeinflussen.

Am 19.02.2019 werden weitere Beschlüsse 2/2018 und 3/2018 gefasst. Dort wird die zu errichtende Wohnfläche begrenzt bzw. die Anzahl der Wohnungen mit 1-Raum; 2-Raum und Mehrraum vorgegeben. Auch hier ist nicht gesichert, dass dieses Flächenmaß baurechtlich zulässig ist. Aus der vorgegebenen Wohnfläche ergibt sich eine Geschossflächenzahl, die oft in Bodenwertermittlungen berücksichtigt wird. In der Lage des Bewertungsgrundstücks ist keine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Geschossflächenzahl erkennbar, d.h. die vorgegebene Wohnfläche ist nicht wertrelevant.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Flächenland
Ort und Einwohnerzahl:	Musterort (ca. 8.000 Einwohner, ansteigend)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Nachbarstadt (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> (ca. 60 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 5 angrenzend <u>Autobahnzufahrt:</u> A 37 (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Musterort (ca. 600 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Nachbarstadt (ca. 30 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahnstation) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe; gute Wohnlage; gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 33 m

mittlere Tiefe:
ca. 70 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 2.425 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Übertiefe; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Bundesstraße)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Ver-
sorgung; Kanalanschluss in der Straße vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung des benachbarten Wohn- und Ge-
schäftshauses mit Wärmedämmung

Baugrund, Grundwasser:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Grundwasserstand ca. 1,0 m unter Erdoberfläche
(schwankend), was eine Unterkellerung deutlich er-
schwert;
im hinteren Grundstücksbereich ggf. besondere Grün-
dung erforderlich (Pfehlgründung);
Eine Voruntersuchung zum Baugrund liegt vor (Geo-
technischer Bericht der Ingenieurbüro Arlt GmbH vom
21.08.2017). Nach Grobplanung der Gebäude ist eine
vertiefende Untersuchung erforderlich.



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2019 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Musterort, Blatt 1234 keine Eintragung. In Abteilung II des Grundbuchs von Musterort, Blatt 846 sind zwei Vorkaufsrechte eingetragen.

Diese nicht limitierten Vorkaufsrechte beeinflussen den Verkehrswert nicht.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Es sollen jedoch Straßen- und Grünlandflächen zurückbehalten werden, sodass eine Grenzvermessung erforderlich wird.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht entsprechend Schreiben des Landkreises Oberhavel vom 10.07.2017 als Bodendenkmal. Bei dem erlaubten Abbruch der denkmalgeschützten ehemaligen Gebäude war der Aushub auf max. 0,20 m beschränkt worden, um das Bodendenkmal nicht zu beschädigen. Es ist mit Ausgrabungsarbeiten und Zeitverzug zu rechnen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan (vgl. Anlage 4):

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) und Wohnbaufläche dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im vorderen Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der hintere Grundstücksbereich wird im Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen; im Bauvorbescheid vom 24.11.2011 wird eine Bebauungstiefe von 55 m angeführt. Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO eingestuft, in dem Wohnungen, Ladengeschäfte und Praxen zulässig sind. Die Geltungsdauer des Bauvorbescheids ist überschritten; er ist nicht mehr rechtskräftig.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Erhaltungssatzung für die Ortsmitte vom 29.10.1992. In dieser Satzung werden traufständige zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern ohne Dachfenster privilegiert. Es wird angestrebt, alte, nicht mehr vorhandene Gebäude in der alten Form wieder zu errichten.

Grünordnungsplan (vgl. Anlage 5):

Der Grünordnungsplan lässt am abgehenden Weg im Abstand von ca. 45 m (von der Flurstücksgrenze in der Irgendwo ausgemessen) einen 20 m breiten Streifen frei, um dahinter Gartenland festzusetzen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) (tlw.),
Bauerwartungsland (vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV) (tlw.)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden soweit nicht anders vermerkt, im Internet oder (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

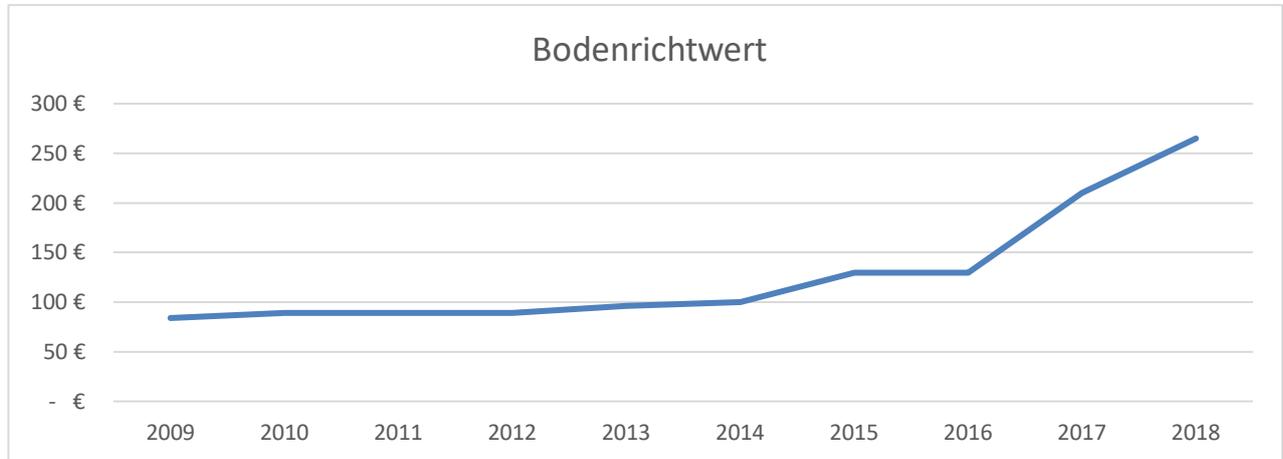
Das Grundstück ist unbebaut und wird als Garten genutzt (vgl. Anlage 5). Im hinteren Bereich des Flurstücks 430 steht eine mächtige Erle. Im hinteren Grundstücksbereich besteht Spontanbewuchs. Es sind Fundamentreste vorhanden.



2.9 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

XX

Musterort liegt so nah an Nachbarstadt, dass es seit 2015 an den rasanten Bodenwertsteigerungen Teil hat.



Darstellung der Änderung des Bodenrichtwerts (BRW) in der Ortsmitte Musterort (Das im BRW unterstellte Maß der baulichen Nutzung hat sich in diesem Zeitraum zuerst erhöht und später wieder verringert.)

Es besteht eine gute Nachfrage nach Baugrundstücken. In einer Ausschreibung können Liebhaberpreise erwartet werden. In der rd. 7 km oder zwei S-Bahn-Stationen entfernten Nachbarstadt beträgt der BRW 520,00 €/m².



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück Irgendwo 22 in 12345 Musterort zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2019 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterort	1234	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Teilfläche
Musterort	7	430	ca. 610 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterort	846	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Teilfläche
Musterort	7	419	ca. 1.815 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 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 zu berücksichtigen.



3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **265,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.06.2019
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	2.425 m ²
Grundstückstiefe	=	70 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2019 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	265,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	13.06.2019	× 1,11	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	294,81 €/m ²		
Fläche (m ²)		2.425	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 0,90	E2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	



	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Tiefe	geschätzt 40 m	70 m	× 0,90	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 238,26 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 238,26 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	238,26 €/m²	
Fläche	×	2.425 m ²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	577.780,50 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	–	71.478,00 €	E4
abgabenfreier Bodenwert	=	506.302,50 €	
		rd. 510.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2019 insgesamt **510.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die konjunkturelle Entwicklung liegt seit 2015 im Mittel bei über 25 %. Für das Jahr 2019 schätzt die Sachverständige die weitere Entwicklung auf 25 % ein.

E2

Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist sicher gegeben. Dabei sind durch die Vorgaben der Erhaltungssatzung Einschränkungen zu erwarten, die nur mit einem Projekt sicher erfragt werden können. Die Erschwernisse werden mit einem Wertabschlag in Höhe von 10 % angemessen berücksichtigt.

E3

Die Bautiefe der benachbarten Grundstücke beträgt etwa 40 m. Das Grundstück ist mit 70 m übertief, d.h. es muss im Inneren erschlossen werden. Diese zusätzlichen Aufwendungen werden mit einem Wertabschlag von 10 % gewürdigt.

E4

Das geplante Grundstück soll nach dem Grünordnungsplan zu einem Anteil von ca. 500 m² als Gartenland freigehalten werden (vgl. Anlage 5). Ob daneben eine Bebauung längs des abgehenden Wegs nach § 34 BauGB genehmigt werden kann, ist nicht gesichert. Die damit verbundenen baurechtlichen Schwierigkeiten werden mit einem Wertabschlag von 30 % für die hinten gelegenen 1.000 m² angerechnet. Das sind

$$1.000 \text{ m}^2 * 238,26 \text{ €} * 0,3 = 71.478,00 \text{ €}$$



3.4 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		510.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €
Vergleichswert	=	500.000,00 €

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 Eigentümer mitgeteilt worden sind.

Das Grundstück bedarf der Baufreimachung. Es sind ein zu schützender, mächtiger Baum und Fundamentreste vorhanden. Bodenuntersuchungen werden erforderlich. Diese zusätzlichen Aufwendungen werden ohne Kenntnis der genauen Situation mit 10.000,00 € berücksichtigt.

Das vorhandene Bodendenkmal wird ggf. ausgegraben. Kosten können den Grundstückseigentümer nicht auferlegt werden. Es können sich erhebliche Wartezeiten ergeben. Diese müssen nicht abgezinst werden, weil mit weiteren Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist.

Die vorhandene Wärmedämmung des Nachbargrundstücks ist nicht wertrelevant, weil nach § 34 BauGB eine offene Bauweise zu erwarten ist.

Andere Besonderheiten sind nicht erkennbar.



3.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbebaute (Teil-)Grundstück Irgendwo 22 (vgl. Anlage 3) in 12345 Musterort

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterort	1234	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterort	7	430
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterort	846	12
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterort	7	419

wird zum Wertermittlungstichtag 13.06.2019 mit rd.

500.000,- €

in Worten: fünfhunderttausend Euro

geschätzt. Die Vorgaben der Gemeinderatsbeschlüsse konnten hierbei noch nicht bewertet werden, weil das Bauvorhaben nicht bekannt ist. Auf dem Grundbuch Blatt 846 lasten Verkaufrechte.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Nachbarstadt, den 17. Juni 2019

Dipl.-Ing. Irene Lindner



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 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. Das Gutachten darf nicht im Internet veröffentlicht werden.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag 2017



5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszug aus dem Grünordnungsplan
- Anlage 6: Fotos

hier entfernt