Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien

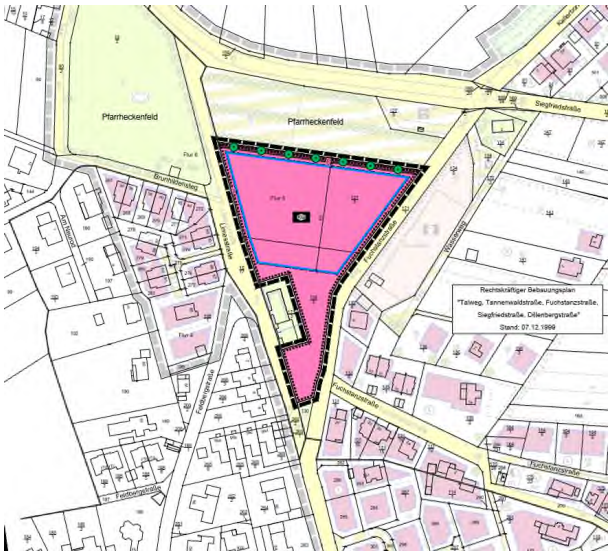
Dipl.-Ing. agr.
Thomas Czech
Eppenbacher Str. 18a
35789 Weilmünster

Mobil: 0160 367 04 92

Weilmünster, den 25.06.2022

G u t a c h t e n

zur Höhe des Bodenwertes für Gemeinbedarfsflächen des Landes Hessen
(Domänenverwaltung) in der Gemarkung Oberreifenberg,
die von der Gemeinde Schmitten erworben werden sollen



Der **Bodenwert der Gemeinbedarfsflächen** in der Gemarkung Oberreifenberg wurde zum Stichtag 30.05.2022 ermittelt mit rd.

142,00 €/m².

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 10 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die meine Unterlagen

1. Vorbemerkungen und allgemeine Angaben

Antragsteller:	Land Hessen (Domänenverwaltung) vertreten durch die Hessische Landgesellschaft, Nordendstraße 44, 64546 Mörfelden-Walldorf
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke des Veräußerung
Wertermittlungsgrundlagen:	- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 -Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010, jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung
Wertermittlungsstichtag:	30.05.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	30.05.2022

2. Grundstücksbeschreibung
2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort:	Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg
Lage:	Nordöstliche Ortsrandlage des Ortsteils Oberreifenberg, umgeben von mehreren Wohnbaugebieten.
Umgebung:	Wohnbebauung, Hauptstraße und Nebenstraßen
Ausgeübte Nutzung:	Öffentliche Parkplätze und Grünfläche (Sportgelände)
Zukünftige Nutzung:	Kindertagesstätte
Erschließungszustand:	Die Flächen sind von der vorbeiführenden Hauptstraße und angrenzenden Nebenstraßen erschlossen.
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Annahme: erschließungs- und abgabenpflichtig;
Gestalt und Form:	geneigt, mißgeformt (aber relativ groß)
Baugrund:	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Sachverständige geht von normal tragfähigem Baugrund aus, der unbelastet ist von Ablagerungen (Altlasten) und aussergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen.
Immissionen:	Keine zum Zeitpunkt des Ortstermins

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen hinsichtlich eingetragenen und nicht eingetragener Lasten und Rechte in Abteilung. II des Grundbuchs keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. **In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine eingetragenen und nicht eingetragenen Rechte vorliegen.**
Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan:	Öffentliche Grünfläche
Festsetzungen im Bebauungsplan (Art der baulichen Nutzung,	Es ist ein Bebauungsplan vorhanden. Danach ist die Fläche zur Nutzung als Gemeinbedarfsläche (KITA) vorgesehen.
Baulasten, Denkmalschutz:	Kein augenscheinlicher Verdacht auf Baulasten oder eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutz- und –pflegegesetz eingetragen.
Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand:	Annahme: Die Flächen sind hinsichtlich der vorhandenen Erschließungsanlage beitrags- und abgabenpflichtig.

Entwicklungszustand

Besonderheiten bei zukünftigen Gemeinbedarfsflächen:	Bei der Wertermittlung von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen ist in der Regel von der Qualität auszugehen, die das Grundstück (Grundstücksteil) zu dem Zeitpunkt erlangt hatte, als es von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde. Dieser als „Vorwirkung der Enteignung“ bezeichnete Grundsatz wurde von der Rechtsprechung geprägt (BGH, Urteil vom 08.12.1977, - Az.: III ZR 163/25 -). Der genannte Zeitpunkt wird spätestens durch die Rechtsverbindlichkeit der Planung, die den Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung endgültig bewirkt, festlegt.

Entwicklungszustand im konkreten Fall:	Erschließungsbeitrags- und abgabenpflichtiges Rohbauland
Begründung:	E handelte sich hier um eine Grünfläche gemäß Ziffer 6.3.5.2 der WertR 91 werden solche Flächen, die durch die Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden, als sog. „Bleibende Gemeinbedarfsflächen“ bezeichnet.

Bei der Wertermittlung von „Bleibende Gemeinbedarfsflächen“ ist in der Regel von der Qualität auszugehen, die sich für das Grundstück nach einem fiktiven Wegfall der öffentlichen Zweckbindung aufgrund der allgemeinen Situationsgebundenheit unter Berücksichtigung einer etwaigen Vorwirkung durch die neue Gemeinbedarfs-nutzung ergibt.

Das Wertermittlungsobjekt, als selbstständige Teilfläche gesehen, hat die Qualität Rohbauland (vgl. § 5 Abs.3 ImmoWertV), da es aufgrund der fehlenden Bodenordnung und der noch nicht gesicherten Erschließung nicht bebaubar ist, wohl aber innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt.

Die Bewertung ist also darauf abzustellen, wie die Flächen zum Vorwirkungszeitpunkt der neuen Gemeinbedarfsnutzung genutzt werden könnten. Dabei darf die vorgesehene Festsetzung „Grünfläche bzw. Verkehrsfläche“ keine Rolle spielen. Der Vorwirkungszeitpunkt entspricht dem Wertermittlungsstichtag, da die Änderungsplanung sich erst in Aufstellung befindet.

Aufgrund des wohnbaulichen Charakters der Umgebung und der möglichen Nutzung geht der Sachverständige von einer wohnbaulichen Flächennutzung aus. Da die Bodenordnung und Erschließung der Flächen für eine bauliche Nutzung fehlen, müssen die Flächen als Rohbauland qualifiziert werden.

Definition: **Rohbauland** sind Flächen, die nach § 30 (Geltungsbereich eines Bebauungsplans), § 33 (Gebiet, für das ein Plan-Aufstellungsbeschluss vorliegt) und § 34 (innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) für eine **bauliche Nutzung bestimmt** sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung **unzureichend gestaltet** sind.

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Grundlagen der Wertermittlung

Verkehrswert (Marktwert): Der Sachverständige ermittelt nach § 193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Definition: Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

3.2.1 Vorbemerkung

Vergleichswertverfahren: Nach der Immowertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, d.h. wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: **Die zukünftig vorgesehene Nutzung als Kindertagesstätte darf bei der Wertermittlung keine Rolle spielen. Vielmehr muss auf die wirtschaftliche Nutzung abgestellt werden, die ein Privater auf dieser Fläche realisieren würde. Eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung ist eine wohnbauliche Nutzung.**

3.2.2 Bodenrichtwert für baureifes Land

Bodenrichtwert: Angrenzend an den Bereich des Bewertungsobjektes liegen drei Bodenrichtwerte für baureifes Land zum Stichtag 01.01.2022 vor. Diese Bodenrichtwerte betragen 340,00 €/m², 300,00 €/m² und 360,00 €/m²für ein erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück als Wohnbaufläche.

3.3. Wertermittlung

3.3.1 Deduktive Bodenwertermittlung

Da leine Vergleichspreise und Vergleichsverkäufe vorliegen wird nachfolgend wird der Bodenwert für Rohbauland aus Bodenrichtwerten für vergleichbares baureifes Land deduktiv ermittelt.

<u>Deduktive Bodenwertermittlung für Rohbauland</u>
aus Bodenrichtwerten für vergleichbares baureifes Land

A. Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Baufläche	=	= Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		= frei
Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020		= 300,00 €/m², 340,00 €/m² und 360,00 €/m² Durchschnitt =333,33 €/m² (von den drei Wohnbaugebieten, die an das Bewertungs-Objekt angrenzen)

B. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	=	Rohbauland
Baufläche	=	Wohnbaufläche
Wertermittlungsstichtag	=	30.05.2022

C. Bewertung

Bodenwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land mit den Zustandsmerkmalen des Vergleichsgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag		333,33 €/m²
Zuschlag/Abschlag zur Anpassung an die **Allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag, zeitlicher Anpassung am Grundstücksmarkt (durchschnittlicher Bodenwert stieg vom 01.01.2022.bis 30.05.2022 um 10,00 €/m², abgeleitet von der Bodenrichtwertentwicklung		10,00 €/m²
Bodenwert für baureifes Land mit den Zustandsmerkmalen des Vergleichsgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag		343,33 €/m²
Zuschläge und Abschläge zur Anpassung an **den Zustand** des Bewertungsgrundstücks		
den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks – abzüglich Wertanteil für die Erschließungsbeiträge u.ä. sowie für Naturschtuzbeiträge, pauschal) Abschlag insgesamt	–	80,00 €/m²
Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes/straßen- **und naturschutzflächenbeitragsfreis Land** in der Lage des Richtwertgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag		263,33 €/m²
Abzug für eine ggf. vorhandene **Unsicherheit der endgültigen Entwicklung** und Erschließung (ca. 10%) 263,33 €/m² × 10 % = 26,33 €/m² Abschlag insgesamt	–	26,33 €/m²
Bodenwert für **beitrags- und abgabenpflichtiges/straßen-** **und naturschutzflächenbeitragsfreies geordnetes** **(Netto-)Rohbauland** ohne Berücksichtigung von Wartezeiten		237,00 €/m²
abzüglich dem **Wertanteil für Bodenordnung** Abschlag (ca. 30-40%) 237,00 €/m² × 40 % = 94,80 €/m² Abschlag insgesamt	-	94,80 €/m²
Bodenwert für **ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland** ohne Berücksichtigung von Wartezeiten (i.S.d. § 5 Abs. 3 ImmoWertV)		142,20 €/m²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks		**rd. 142,00 €/m²**
		==========

4. Verkehrswert

Ich schätze bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile den **Bodenwert** für die Gemeinbedarfsflächen in Oberreifenberg

zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2022 auf rd.

142,00 €/m²

in Worten: einhundertzweiundvierzig Euro/m²

5. Erklärung der Hessischen Landgesellschaft mbH

Weilmünster, den 25.06.2022

(Dipl.-Ing. agr. Thomas Czech)
Sachverständiger

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.

Für den Auftragnehmer ist die Haftung ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet, 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.

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.

6. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 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 Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

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)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-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 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015

[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 2014

[6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014