

3 326 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 5,6° C und darunter (d), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 36

Ertragsmesszahl 1197

2.086 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 54, Ackerzahl 37

Ertragsmesszahl 772

1 169 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 5,6° C und darunter (d), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 29

Ertragsmesszahl 339

Gesamtertragsmesszahl 7346

4. Ermittlung des Verkehrswertes für das Bewertungsgrundstück 1118

Nachfolgend werden der **Verkehrswert** für das **Grundstück Flst. 1118** in 95100 Selb (Gemeindeteil Wildenau), „Tännig“ zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten:

Grundbuch <i>Wunsiedel</i>	Blatt 373	
Gemarkung <i>Lauterbach</i>	Flurstück 1118	Fläche 21.225 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 14 Abs. 1 ImmoWertV21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 14 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der Bodengüte als Acker- und Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV21).

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuches – BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit innerhalb eines abgrenzenden Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 14 Absatz 2 ImmoWertV21) 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Beschreibung der Bodenbeschaffenheit des Gesamtgrundstückes Flst. 1118

Im vorliegenden Gutachten werden die Teilflächen (TF 1-4) nach ihrer Ertragsfähigkeit getrennt ausgewiesen, um die Qualität des Gesamtgrundstücks zu belegen.

Teilfläche	Bodenschätzung (Nutzungsart/ Boden/ Zustandsstufe)	Wertzahlen		Fläche (m ²)	Ertragsmesszahl (EMZ)
		(BZ)	(AZ)		
TF 1	Acker (A) - Stark lehmiger Sand (SL 4 V)	50	35	14.394	5.038
TF 2	Grünland (Gr) - Lehm (L II b 3)	36	36	3.326	1.197
TF 3	Acker (A) - Sandiger Lehm (sL 4 V)	54	37	2.086	772
TF 4	Grünland (Gr) - Lehm (L II b 3)	36	29	1.169	339
Gesamt	Landwirtschaftliche Nutzfläche			21.225	7.346

Nach § 9, Abs. 1 BodSchätzG ist die Ertragsmesszahl (EMZ) das Ergebnis der Bodenschätzung und drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer landwirtschaftlichen Fläche, d.h. ohne das Zutun des Bewirtschafters, aus. Die Ertragsmesszahl ist kein eigenständiger Wert, sondern wird errechnet als Produkt einer Fläche in Ar und der Acker-, bzw. Grünlandzahl (Wertzahlen).

4.4 Verkehrswertermittlung für das Bewertungsgrundstück:

Da im Landkreis Wunsiedel laut Gutachterausschuss keine preisliche Differenzierung zwischen den Nutzungsarten (Ackerland und Grünland) erfolgt, wird die Gesamtfläche einheitlich bewertet.

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwertes durchgeführt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt für Acker- und Grünlandflächen laut Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel einheitlich **2,50 €/ m²** zum Stichtag.

Nicht angepasster Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstückes: 2,50 €/ m²

Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes wird der Bodenwert für die Gesamtfläche wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Bewertungsteilbereiche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m ²]	Bodenwert Relativ [€/ m ²]	Bodenwert Absolut [€]
Flst. 1118 Ackerland- und Grünlandflächen	-	21.225	2,50	53.062,50
Summe		21.225		<u>53.062,50</u>

Der **Bodenrichtwert ohne Anpassungsfaktoren** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 insgesamt **53.062,50 €**.

4.5 Ermittlung des „angepassten“ Bodenrichtwertes für d. Bewertungsgrundstück:

Bewertungsschritt	Wert/ Faktor	Kurzbegründung
1. Basis-Bodenrichtwert	2,50 €/m ²	Verbindlicher Pauschalwert des Gutachterausschusses
2. Abschlag Brache	- 0,05 €/m ²	Kosten der Rekultivierung (wegen 2- 3 Jahre Nichtbewirtschaftung)
3. Zuschlag Lage	+ 0,05 €/m ²	Vorteil durch große, zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit
Zwischenwert	2,50 €/m²	Grundstückswert im Ist-Zustand (100 % Basis)
4. Zuschlag Fahrrecht	+ 0,05 €/m ²	Fahrrecht nur Komfortvorteil, da ein Feldweg als Zufahrt existiert
5. Zuschlag Pachtfreiheit	+ 0,10 €/m ²	Volle Marktverfügbarkeit zur Sofortnutzung/ Verpachtung
Ermittelter Endwert	~ 2,65 €/m²	Angepasster Objektbezogener Bodenrichtwert je m²

4.6 Ermittelter Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 1118:

Komponente	Berechnungsgrundlage	Wertansatz	Ergebnis
Bodenwert	21.225 m ² Gesamtfläche × 2,65 €/m ²		56.246,25 €
Zwischensumme	Vorläufiger Bodenwert		56.246,25 €
boM*	- Aufbereitung des Grundstückes	- 2.500,00 €	53.746,25 €
	- Stromleitungsrecht für die Stadt Selb	- 1.100,00 €	52.646,25 €
Verkehrswert	Marktwert gemäß § 194 BauGB	gerundet	52.500,00 €

Erklärungen:

Ableitung des Werts:

Der Wert basiert auf dem **Vergleichswertverfahren** mit Anpassung des Bodenrichtwertes.

Da für landwirtschaftliche Flächen in dieser Region Bodenrichtwerte vorliegen, die alle Nutzungsarten (Ackerfläche/Grünlandfläche) pauschal abdecken, ist die Multiplikation von Gesamtfläche mit dem BRW das rechtlich belastbare Verfahren. Da das Objekt pachtfrei ist, wird kein Ertragswertverfahren (Pachtkapitalisierung) durchgeführt, da die Eigennutzung am Markt die höchste Wertschöpfung darstellt.

Bedeutung der Ertragsmesszahl (EMZ):

Die EMZ (Gesamt 7.346) dient hier nur der qualitativen Einstufung des Bodens. Im Verkehrswertgutachten bestätigt sie lediglich die Durchschnittlichkeit der Bodenbeschaffenheit, führt aber bei einem pauschalen Bodenrichtwert, welcher durch den Gutachterausschuss Wunsiedel mit 2,50 €/ m² angegeben wird nicht zu einer weiteren mathematischen Erhöhung oder Senkung, da der Bodenrichtwert für die Region als repräsentativ gilt. Eine durchschnittliche Ertragsmesszahl EMZ wird durch den Gutachterausschuss Wunsiedel nicht ermittelt bzw. bekannt gegeben.

Besonders objektspezifische Merkmale (boM):

1. Im Innenbereich des Bewertungsgrundstückes wurde eine Ablagefläche (ca. 300 - 400 m²) für Kompost und Mist etc. angelegt (Seite 12). Auf einer weiteren kleinen Fläche wurde Restmüll (Altreifen, Kunststoffe etc.) entsorgt. Eine Einarbeitung (Kompost/ Mist) bzw. die Entsorgung des vorgefundenen Materials wird in der vorliegenden Wertermittlung kostenmäßig in Abzug gebracht.
2. Grundbuch von Wunsiedel, Gemarkung Lauterbach; Band 11, Blatt 373
Abteilung II: Stromleitungsrecht für die Stadt Selb (siehe Seite 5)