

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)

5. Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Flst. 1118

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Verkehrswert** für das **Bewertungsgrundstück Flst. 1118** in 95100 Selb (Gemeindeteil Wildenau), „Tännig“

Grundbuch <i>Wunsiedel</i>	Blatt 373
Gemarkung <i>Lauterbach</i>	Flurstück 1118

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 mit rd.

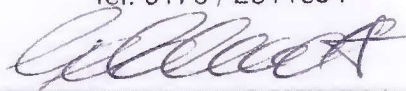
52.500,00 €

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hof, den 08. Mai 2026

Dipl.-Ing. (FH) Architektur
André Gebhardt
Sachverständiger für
Gebäude- u. Grundstücksbewertungen
Bismarckstraße 3 95028 Hof
Tel. 0170 / 2911994



Dipl.-Ing. (FH) André Gebhardt

1 Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 vom 14. Juli 2021 (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 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Lage- und Übersichtsplan von Selb-Wildenau

