



Anlage zum Wertgutachten

Ermittlung der Einzel-Verkehrswerte für die Flurstücke

Gemarkung Dreiborn,
Flur 66,
Flurstücke 69 und 70,
„Wohnmobilhafen - Vogelsang“,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Dreiborn	66	69	14.200 m ²
				Dreiborn	66	70	9.592 m ²

1 Ermittlung des Verkehrswertes

1.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. §40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. §40 (2) 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.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich für die innerhalb des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksteilbereiche um Sondernutzungsflächen und den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV). Dies betrifft für das Flurstück Nr. 69 eine Fläche von rd. 13.021 m² und für das Flurstück Nr. 70 eine Fläche von rd. 8.524 m².

Die jeweiligen Restflächen (Nr. 69 = rd. 1.179 m², Nr. 70 = rd. 1.068 m²) liegen im Außenbereich und weisen den Entwicklungszustand „Fläche der Land- oder Forstwirtschaft“ (§3 (1) ImmoWertV) auf.

Für den Bereich der Burg Vogelsang werden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen Bodenrichtwerte für Sondernutzungsflächen mit **5,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023** ausgewiesen.

Der **Bodenrichtwert** für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) wird durch den Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen mit **0,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023** ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise wird in Bodenpreisindexreihen dargestellt. Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen

Bodenrichtwerte abgeleitet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

1.2 Darstellung der Grundstücke und Grundstücksteilbereiche

2.1 Flurstück Nr. 69

2.1.1 Unbelasteter Bodenwert Flurstück Nr. 69

Für das Flurstück Nr. 69 werden die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden rd. 13.021 m² sowie die im östlichen Bereich der Zufahrt liegenden rd. 204 m² mit dem Bodenrichtwert für Sondernutzungsflächen in Höhe von **5,00 €/m²** angesetzt.

Für die außerhalb des Bebauungsplans gelegene westliche Teilfläche mit rd. 975 m² wird nach sachverständigem Ermessen aufgrund der Topografie und Nutzung der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs in Höhe von **0,50 €/m²** angesetzt.

Nutzung	Fläche	Bodenwert in €/m ²	
Sondernutzung Innenbereich	13.021 m ²	5,00	65.105,00 €
Zufahrtsbereich	204 m ²	5,00	1.020,00 €
Außenbereich	975 m ²	0,50	487,50 €
Summe	14.200 m²		66.612,50 € rd. 66.613,00 €

2.1.2 Außenanlagen Flurstück Nr. 69

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsstation (Wasser, Abwässer) Zufahrt, Asphalt und Schotter Stellplatzfläche, Schotter Mülltonnenstellplatz in Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, Betonplatten (4,7 x 2,5) Metallgitterbox für Gasflaschen	
Pauschal	20.300,00,- €

2.1.3 Unbelasteter Verkehrswert Flurstück Nr. 69

66.613,00 € + 20.300,00 € = **86.913,00 €**

2.2 Flurstück Nr. 70

2.2.1 Unbelasteter Bodenwert Flurstück Nr. 70

Für das Flurstück Nr. 70 werden die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden rd. 8.524 m² sowie die im östlichen Bereich der Zufahrt liegenden rd. 167 m² mit dem Bodenrichtwert für Sondernutzungsflächen in Höhe von **5,00 €/m²** angesetzt.

Für die außerhalb des Bebauungsplans gelegene westliche Teilfläche mit rd. 901 m² wird nach sachverständigem Ermessen aufgrund der Topografie und Nutzung der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs in Höhe von **0,50 €/m²** angesetzt.

Nutzung	Fläche	Bodenwert in €/m ²	
Sondernutzung Innenbereich	8.524 m ²	5,00	42.620,00 €
Zufahrtbereich	167 m ²	5,00	835,00 €
Außenbereich	901 m ²	0,50	450,50 €
Summe	9.592 m²		43.905,50 € rd. 43.906,00 €

2.2.2 Außenanlagen Flurstück Nr. 70

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Stellplatzfläche, Schotter Holzgartenhaus mit Satteldach, Betonplatten (5,7 x 4,7) Vorplatz, Betonplatten Abstellraum/Container (6,7 x 2,4)	
Pauschal	21.000,- €

2.2.3 Unbelasteter Verkehrswert Flurstück Nr. 70

43.906,00 € + 21.000,00 € - 5.000,00 €* = **59.906,00 €**

* Geschätzte Nachgenehmigungskosten für die bestehenden Aufbauten

3) Belasteter Verkehrswert

Bei einer Einzelveräußerung der Flurstücke Nr. 69 und 70 entsteht die Situation, dass das Flurstück Nr. 70 ein „gefangenes Grundstück“ wird, also keine eigene Zuwegung zu einer öffentlichen Fläche hat. Der hieraus erwachsene Werteeinfluss auf die zu versteigernden Flurstücke Nr. 69 und 70 wird in nachfolgend aufgeführtem Umfang ermittelt. Zunächst führt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) im Falle eines „gefangenen Grundstücks“ unter § 917 aus:

„(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des §912 Abs. 2 Satz 2 und der §§913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.“

Das Notwegerecht kann aus meiner Sicht nur über das Flurstück Nr. 69 ausgeübt werden, da die bisherige Zuwegung auch hierüber erfolgte.

Mit dem Notwegerecht wird aufgrund des Gesetzes in die Eigentumspositionen von Bürgern eingegriffen, daher sind strenge Anforderungen an das Vorliegen der Voraussetzungen eines Notwegerechts zu stellen. Das Notwegerecht darf den oder die betroffenen Nachbarn auch nicht mehr als notwendig in der Nutzung des eigenen Grundstücks einschränken.

Das Notwegerecht besteht jedenfalls nur solange, bis für das eigene Grundstück eine Anbindung an eine öffentliche Straße geschaffen ist. Jede andere, auch umständlichere, Möglichkeit des Zugangs zum eigenen Grundstück ist zu nutzen.

Es ist in der Rechtsprechung streitig, ob zum Notwegerecht auch gehört, dass man mit dem eigenen PKW via Notweg über das Nachbargrundstück auf das eigene zufahren kann, um den PKW dort zu parken. Da es sich bei den Bewertungsgrundstücken jedoch um planungsrechtlich als Wohnmobilhafen zu nutzende Flächen handelt, ist ein Parken von Fahrzeugen (hier Wohnmobile) unumgänglich.

Umfang und Inhalt des Notwegerechts (Breite und Richtung des Notweges, Maß der Nutzung) sind im Streitfall vom Gericht unter Berücksichtigung der Interessen sämtlicher beteiligter Grundstückseigentümer festzusetzen.

Der Notweg ist nach herrschender Meinung von dem Berechtigten auf seine Kosten herzustellen und zu unterhalten.

Das heißt, dass sich der Werteeinfluss durch das Notwegerecht auf das Bewertungsgrundstück zum einen aus der Belastung durch die beanspruchte Fläche auf dem Bewertungsgrundstück ergibt sowie zum anderen durch die Entschädigung mittels Zahlung einer angemessenen Notwegerechte.

Darüber hinaus führen Kröll – Hausmann – Rolf „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ weiter aus, dass bei der Bewertung eines belasteten Grundstücks neben der Marktanpassung im Bewertungsverfahren des unbelasteten Verkehrswertes eine zweite Marktanpassung nach der Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes erfolgen muss. Diese zweite Marktanpassung berücksichtigt die Reaktion des Grundstücksmarktes auf die vorhandene Belastung durch das Recht.

Somit kann man zusammenfassen, dass sich folgende Punkte auf den Verkehrswert auswirken bzw. auswirken können:

- a) Wirtschaftlicher Nachteil am Bodenwert des belasteten Grundstücks
- b) Wirtschaftlicher Vorteil des belasteten Grundstücks (Notwegerechte)
- c) Wirtschaftlicher Nachteil am Verkehrswert (Marktanpassung)

a) Wirtschaftlicher Nachteil am Bodenwert Flurstück Nr. 69

Um das „gefangene“ und nicht durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossene Grundstück Gemarkung Dreiborn, Flur 66, Flurstücksnummer 70 zu erreichen, muss auf dem Grundstück Gemarkung Dreiborn, Flur 66, Flurstücksnummer 69 ein Wegerecht oder Notwegerecht berücksichtigt werden.

Bei der Festlegung der zu belasteten Fläche sind die äußeren Umstände zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall muss der Notweg die Befahrung durch Wohnmobile zulassen, um die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Wohnmobilhafen betreiben zu können. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse kann nach sachverständigem Ermessen von einem mindestens 3 m breiten Weg bzw. Notweg ausgegangen werden.

Im vorliegenden Fall wird die derzeit bereits als Grundstückszufahrt angelegte Fläche auf dem Flurstück Nr. 69 als Wege- bzw. Notwegerechtsfläche angenommen. Somit wäre eine Fläche von ca. 445 m² des Flurstücks Nr. 69 von der Wege- bzw. Notwegefläche betroffen.

Skizze ohne Maßstab:



Die Dienstbarkeit ist nach der Erfahrung des Gutachters mit einem Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks zu berücksichtigen. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen ist bei einer „geringen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten“ ein Abschlag von rd. 1 bis 5 % des Bodenwertes sachgerecht (vgl. auch Kröll – Hausmann - Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kapitel 10, Nr. 10.2.3 Wirtschaftliche Nachteile).

Im vorliegenden Fall wird nach sachverständigem Ermessen für das Wege- bzw. Notwegerecht ein Prozentsatz von 5% angebracht. Der unbelastete Bodenwert für das Grundstück Nr. 69 beträgt 66.613,00 €.

Die Belastung ergibt sich wie folgt:

$$66.613,00 \text{ €} \times 5 \% = 3.330,65 \text{ €}, \text{ also rd. } \mathbf{3.330,00 \text{ €}}.$$

Der wirtschaftliche Nachteil für das belastete Grundstück Nr. 69 beträgt **3.330,00 €**.

b) Wirtschaftlicher Vorteil Flurstück Nr. 69 (Barwert der Notwegerechte):

Im klassischen Fall besteht nach §917 (2) BGB der einzige wirtschaftliche Vorteil des belasteten Grundstücks in der Regel darin, dass eine Wegerente gezahlt wird. Die Wegerente ist als eine Art Entschädigung dafür anzusehen, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks einen Teil seines Grundstücks zur Wegerechtsnutzung zur Verfügung stellt und diesen Grundstücksteil dann nicht mehr selber baulich nutzen kann.

Mit Wege- bzw. Notwegerecht belastete Grundstücksfläche		445 m²
Bodenwert	×	5,00 €/m²
Bodenwert der belasteten Fläche	=	2.225,00 €
Liegenschaftszinssatz	×	5,1 %
jährliche Notwegerechte	=	113,48 €
Barwertfaktor, jährliche Zahlung		
bei p = 5,1 % Liegenschaftszinssatz	×	19,4654
und n = 99 Jahren Restlaufzeit*		
Korrekturfaktor für vorschüssige Zahlweise	×	1,051
Barwert	=	2.321,59 €
		rd. 2.322,00 €

* Es ist nicht absehbar, wann die Problematik mit einer Zuwegung zum Grundstück Nr. 70 anderweitig gelöst werden kann, daher wird eine Restlaufzeit von 99 Jahren angesetzt.

c) Wirtschaftlicher Nachteil am Verkehrswert

Marktanpassung nach Kröll – Hausmann – Rolf „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ (Belastetes Grundstück auf dem Grundstücksmarkt)

Kröll – Hausmann – Rolf „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ führen aus, dass bei der Bewertung eines belasteten Grundstücks neben der Marktanpassung im Bewertungsverfahren des unbelasteten Verkehrswertes eine zweite Marktanpassung nach der Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes erfolgen muss. Diese zweite Marktanpassung berücksichtigt die Reaktion des Grundstücksmarktes auf die vorhandene Belastung durch das Recht.

Kröll – Hausmann – Rolf führen hierzu weiter aus, dass es im Bewertungsrecht keine detaillierten und allgemein gültigen Vorschriften für die Bewertung von Rechten und Belastungen gibt. In der Literatur sind zahlreiche Vorschläge zur vermeintlich sinnvollsten Vorgehensweise zu finden. Die nachfolgende Vorgehensweise entstammt einem Modell von *Zeißler*. Die jeweiligen Einstufungen müssen sachverständig vorgenommen werden, da in der Literatur keine entsprechenden Nachweise vorzufinden sind bzw. abgeleitet wurden.

Flurstück Nr. 69:

Ableitung der Marktanpassung					
Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Dauer des Notwegerechts	Kurz	Mittel	Lang	0,5	1,5
Verhältnis der wirtschaftlichen Wertminderung zum unbelasteten Verkehrswert	Gering	Mittel	Hoch	0,5	0
Immobilienangebot	Nachfrage überhang	Ausgeglichen	Angebots überhang	0	1
	Min	Max	∑ Faktor	Marktanpassung	
	5%	15%	0,75	8,75 %	

$$5\% + (((15\% - 5\%) / 2) \times (0,5 \times 1,5 + 0,5 \times 0 + 0,0 \times 1)) = 8,75 \%$$

Unbelasteter Bodenwert Grundstück Nr. 69 gemäß Gutachten: 66.613,00 €

Marktanpassung: 66.613,00 € x 8,75% = 5.828,64 €, **rd. 5.829,00 €**

d) Wirtschaftlicher Nachteil Flurstück Nr. 70:

Der wirtschaftliche Nachteil für das Flurstück Nr. 70 ergibt sich aus den fehlenden Baufenstern für den Bau objektspezifischer Anlagen (Sanitär, Kiosk o.ä.), fehlender Ver- und Entsorgungsstation sowie der Anlegung einer neuen Zuwegung.

Sachverständig wird der Werteeinfluss auf ca. 15 % geschätzt.

Unbelasteter Bodenwert Grundstück Nr. 70 gemäß Gutachten: 43.906,00 €

Marktanpassung: 43.906,00 € x 15% = 6.585,90 €, **rd. 6.586,00 €**

Begründung Werteinfluss/Marktanpassung

Für die Grundstücke Nr. 69 und 70 wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan zur Nutzung der Grundstücke als Wohnmobilhafen erlassen. Die Stellplatzfläche für Wohnmobile erstreckt sich über beide Grundstücke, wobei die größere nutzbare Stellplatzfläche auf dem Flurstück Nr. 70 liegt. Im vorgenannten Bebauungsplan wurden Baufenster für die Errichtung von speziell für den Wohnmobilhafen zulässigen eingeschossigen Gebäuden wie Sanitäreanlagen, Bistro, Kiosk, Rezeption o.ä. ausgewiesen. Diese befinden sich jedoch nur auf dem Flurstück Nr. 69. Das Flurstück Nr. 70 weist gemäß Bebauungsplan keine Baufenster vor. Inwieweit hier eine Änderung des Bebauungsplans möglich ist, muss mit der Stadt Schleiden und den weiteren betroffenen Behörden abgestimmt werden. Des Weiteren stellt sich bei einer Einzelveräußerung die Frage, wie mit der Ver- und Entsorgungsstation umgegangen wird. Diese wurde für die gemeinschaftliche Nutzung beider Grundstücke errichtet. Bei einer Einzelveräußerung müsste entweder für das Flurstück Nr. 70 eine eigenständige Ver- und Entsorgungsstation errichtet werden oder aber eine Nutzungsmöglichkeit der Station auf dem Flurstück Nr. 69 (eventuell gegen Nutzungsgebühr) eingerichtet werden. Die Errichtung der Zuwegung (Notwegerecht) ist wie vorhin beschrieben eine Angelegenheit des Berechtigten.

e) Belasteter Verkehrswert Grundstück Nr. 69

Unbelasteter Verkehrswert Grundstück Nr. 69:		86.913,00 €
Abzüglich Wirtschaftlicher Nachteil:	-	3.330,00 €
Zuzüglich Barwert der Notwegerechte:	+	2.322,00 €
Zwischenwert:	=	85.905,00 €
Marktanpassung aufgrund des Notwegerechts:	-	5.829,00 €
Belasteter Verkehrswert:	=	80.076,00 €

Der belastete Verkehrswert ergibt sich somit zu: 80.100,00 €.

f) Belasteter Verkehrswert Grundstück Nr. 70

Unbelasteter Verkehrswert Grundstück Nr. 70:		59.906,00 €
Abzüglich Barwert der Notwegerechte:	-	2.322,00 €
Zwischenwert:	=	57.584,00 €
Marktanpassung aufgrund der o.g. Situation	-	6.586,00 €
Belasteter Verkehrswert:	=	50.998,00 €

Der belastete Verkehrswert ergibt sich somit zu: 51.000,00 €.

4 Ertragswert / Pachtwert

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Die derzeit zu erwartenden Mieten welche bei der Bewertung in Ansatz gebracht worden sind, entsprechen den Erfahrungen des Gutachters bzw. wurden aus den Mietspiegeln entnommen.

Das zur Wertermittlung eines Beherbergungs-Grundstücks üblicherweise angewandte Verfahren ist das Pachtwertverfahren. Dieses gleicht im Prinzip dem Ertragswertverfahren, wobei der Grundstücksertrag jedoch nicht aus den üblichen Mieten, sondern aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag des Eigentümers gebildet wird. Grundsätzlich wird dabei vorausgesetzt, dass der Eigentümer das Objekt verpachtet. Diese Verfahrensweise ist auch bei eigengenutzten Objekten anzuwenden (vgl. Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

Als Jahresrohertrag wird die Pacht angesetzt, die ein Betreiber bzw. Pächter üblicherweise dem Eigentümer zahlt. Zu dessen Ermittlung können die Umsatzzahlen der vergangenen Jahre herangezogen werden. Der sich nach Abzug der Bewirtschaftungskosten des Verpächters ergebende Grundstücksreinertrag wird mit dem üblichen Liegenschaftszinssatz über die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Objektes kapitalisiert.

4.1 Geschätzte Umsatzerlöse

Für das Bewertungsobjekt liegen keine nachgewiesenen Umsatzzahlen vor. Beim Ortstermin wurde durch die Pächterin mitgeteilt, dass in 2023 ca. 2000 Fahrzeuge bisher für Übernachtungen abgestellt wurden. Es wurde nicht mitgeteilt, wie hoch die Anzahl der Übernachtungen war.

Zudem kann bei einer Einzelwertermittlung nicht unterschieden werden, wie sich die Stellplatzerlöse auf die beiden Grundstücke verteilt haben. Es wird daher sachverständig von einer hälftigen Erlöszahl ausgegangen.

Der Übernachtungspreis wird mit 10 €/pro Nacht angegeben (zusätzlich 1 € Kurtaxe pro Person, Hunde kosten 1,50 €).

Geschätzte Umsatzerlöse „Wohnmobilhafen“

Geschäftsjahr	2023
Umsatzerlös Wohnmobilhafen	60.000,00 €*

* ca. 2000 Fahrzeuge, geschätzt durchschnittlich 3 Übernachtungen

4.2 Pachtsätze

Pachtsatz „Beherbergung“

Nach Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, ergeben sich für Beherbergung (einfache Betriebe ohne Nasszelle) durchschnittliche Pachtsätze zwischen 10 und 15 % des Umsatzes.

	mittlerer Umsatzerlös	Pachtansatz	Jahrespacht
Beherbergung	60.000,00 €	15 %	9.000,00 €

Dies entspricht einer monatlichen Pacht von: $9.000 \text{ €} / 12 = 750,00 \text{ €}$, also rd. **750,00 €**

Der hälftige Pächterlös beträgt somit monatlich für jedes Grundstück 375,00 € (4.500,00 € jährlich).

4.3 Pachtwertberechnung

4.3.1 Flurstück Nr. 69

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.500,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (10,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	450,00 €
jährlicher Reinertrag	=	4.050,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,10 % von 66.125,00,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	3.372,38 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	677,62 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 48 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,807
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.066,38 €
beitragsfreier Bodenwert Innenbereich (vgl. Bodenwertermittlung)	+	66.125,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	78.191,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; wirtschaftlicher Nachteil Notwegerecht	–	3.330,00 €
Zzgl. Barwert Notwegerechte	+	2.322,00 €
Marktanpassung aufgrund des Notwegerechts und der Grundstückssituation	–	5.829,00 €
Ertragswert	=	71.354,38 €
Zzgl. Bodenwert Außenbereich	+	488,00 €
Ertragswert 69	=	71.842,38 €
	rd.	71.900,00 €

4.3.2 Flurstück Nr. 70

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.500,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (10,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	450,00 €
jährlicher Reinertrag	=	4.050,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,10 % von 43.455,00,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.216,21 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.833,79 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 48 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,807
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	32.654,30 €
beitragsfreier Bodenwert Innenbereich (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.455,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	76.109,30 €
Abzüglich Barwert Notwegerechte	–	2.322,00 €
Marktanpassung aufgrund des Notwegerechts und der Grundstückssituation	–	6.586,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Geschätzte Nachgenehmigungskosten für Aufbauten	–	5.000,00 €
Ertragswert	=	62.201,30 €
Zzgl. Bodenwert Außenbereich	+	451,00 €
Ertragswert 70	=	62.652,30 €
	rd.	62.700,00 €

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

Für das vorbezeichnete Grundstück sind nach § 6 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Belasteter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

5.1 Flurstück 69

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Ertrags-/ Pachtwertes gehandelt.

Der Verkehrswert des als Wohnmobilhafen genutzten Grundstückes Gemarkung Dreiborn, Flur 66, Flurstück 69, Lagebezeichnung „Vogelsang“ in 53937 Schleiden, wird aufgrund der vorliegenden Vergleichspreise bzw. des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag 06. September 2023 wie folgt ermittelt:

rd. 71.900,00 €

5.2 Flurstück 70

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Ertrags-/ Pachtwertes gehandelt.

Der Verkehrswert des als Wohnmobilhafen genutzten Grundstückes Gemarkung Dreiborn, Flur 66, Flurstück 70, Lagebezeichnung „Vogelsang“ in 53937 Schleiden, wird aufgrund der vorliegenden Vergleichspreise bzw. des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag 06. September 2023 wie folgt ermittelt:

rd. 62.700,00 €

Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. 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

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden die Grundsätze des Persönlichkeits- und Urheberrechts beachtet.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, weitergeben oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

*Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Ahrstraße 54
53945 Blankenheim
Telefon: 0 24 49 / 95 25-0
Telefax: 0 24 49 / 95 25-20
eMail: info@diefenbach-geo.de
Internet: www.diefenbach-geo.de*

Blankenheim, den 11.03.2024

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach