

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**2 Waldgrundstücke;
nicht zusammenhängend
(Streubesitz)**

GEMARKUNG

Mutscheid

FLUR

14, 16

FLURSTÜCK(E)

98, 81

ADRESSE

Verschiedene Lagen

53902 Bad Münstereifel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:
Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

24. Januar 2025

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT EUSKIRCHEN

Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen

Verfahren Nr. 900 K 025/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 Gutachterausschuss Kreis Euskirchen

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	24. Januar 2025
2.	Wertermittlungsstichtag	24. Januar 2025
Gemarkung Mutscheid, Flur 14, Flurstück Nr. 98		
1.	Größe	40.300 m ²
2.	Bodenwert = Verkehrswert = Einzelwert (ZVG)	55.000,00 €
Gemarkung Mutscheid, Flur 16, Flurstück Nr. 81		
1.	Größe	18.400 m ²
2.	Bodenwert = Verkehrswert = Einzelwert (ZVG)	29.000,00 €
Gesamtwert der beiden Waldgrundstücke		84.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1	Auftraggeber	4
2	Ortstermin	4
3	Sachverständiger	4
4	Grund der Gutachtenerstellung	4
5	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	4
6	Unterlagen zur Wertermittlung	5
7	Zu den Grundstücken:	5
B	GRUNDSTÜCKE.....	6
1	Gemarkung Mutscheid, Flur 14, Flurstück 98.....	6
2	Gemarkung Mutscheid, Flur 16, Flurstück 81.....	9
C	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	12
1	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	12
D	VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG.....	13
E	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	14
1	Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV	14
2	Vergleichspreise.....	14
3	Ableitung von Vergleichspreisen.....	14
4	Ermittlung des Bodenwerts.....	19
5	Verkehrswert (Marktwert)	20
F	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DER GRUNDSTÜCKE	21
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	21
2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	23
3	Verkehrswerte	24
G	VERKEHRSWERT.....	25
1	Schlussbestimmungen.....	26
H	ANLAGEN	27
1	Fotodokumentation.....	27

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen
Geschäfts-Nr.: 900 K 025/24

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 24. Januar 2025 nahmen teil:

- Herr XXX als Antragsgegner
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer persönlichen Begehung. Das Gutachten wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag vom 11.12.2024, Aktenzeichen: 900 K 025/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

24. Januar 2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 24. Januar 2025 abgeschlossen.

¹ §2, (1) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Luftbilder vom 17.03.2025
- Pachtvertrag vom 01.02.2005

7 Zu den Grundstücken:

Es handelt sich um zwei unbebaute, überwiegend bewaldete Außenbereichsgrundstücke ohne öffentliche Erschließung und absehbare Bebauungsperspektive. Die hier zu bewertenden Waldflächen sind unzusammenhängend (Streubesitz). Bewaldungsgrad, Bestockung und Topografie sind unterschiedlich.

Eine Perspektive auf zukünftige höherwertige Entwicklung besteht nicht. Die Flächen sind verpachtet (jährlich kündbar, nächste Kündigungsmöglichkeit ab November 2025).

B GRUNDSTÜCKE

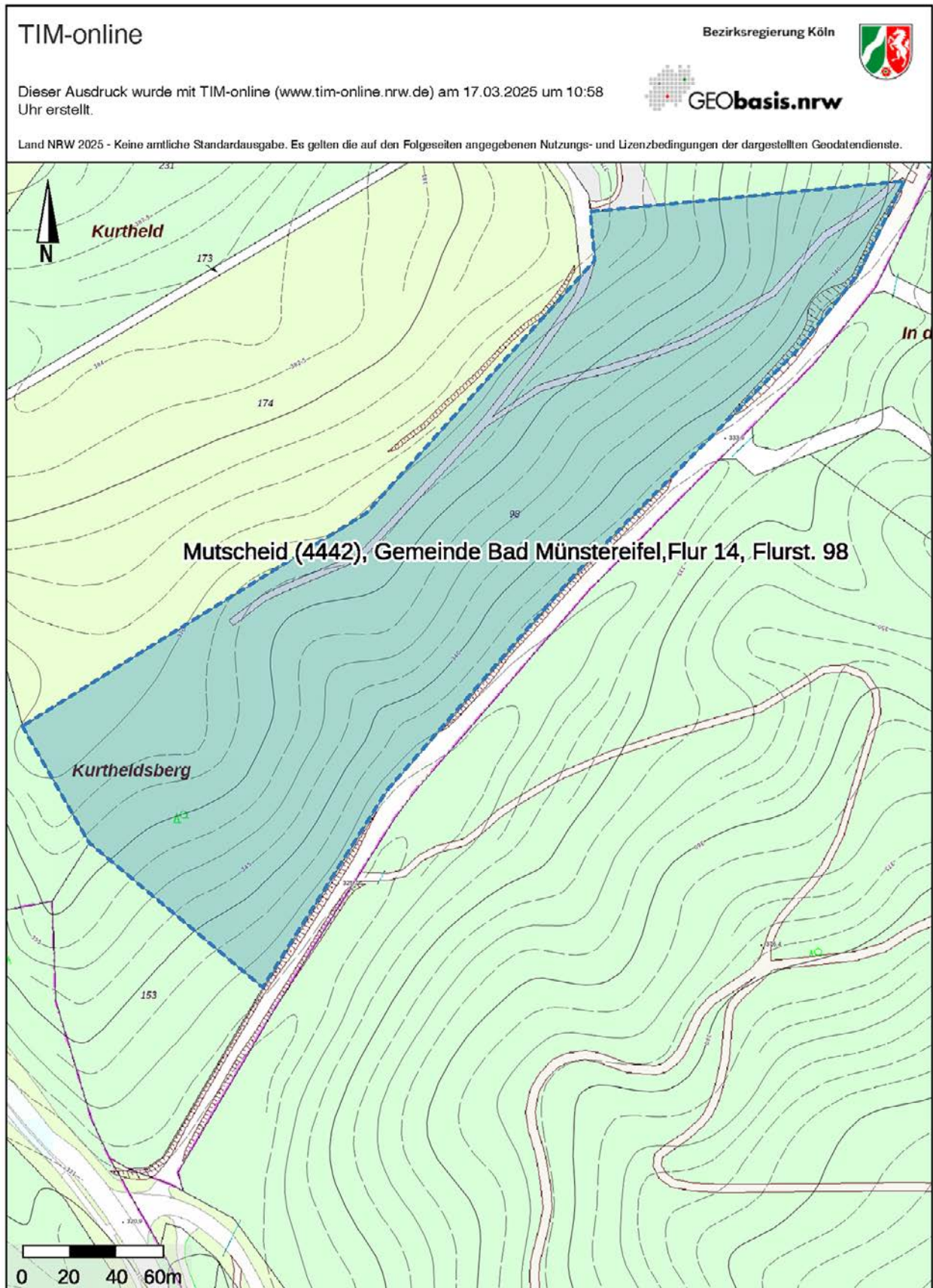
1 Gemarkung Mutscheid, Flur 14, Flurstück 98

1.1 Grundstücksmerkmale

Tab.-Nr. 02.1						
Grundstücksmerkmale Waldfläche						
Nr.	Merkmale		Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
	Lagebezeichnung im Grundbuch: "Wald: Kurtheldsberg"					
1.	Erschließung, Zugänglichkeit	Wirtschaftsweg, sehr gut			0,25	25%
2.	Entfernung zu öffentl. Straßen	100 m, sehr günstig			0,10	10%
3.	Größe	überdurchschnittlich		0,05	0,05	10%
4.	Zuschnitt	unregelmäßig	0,10			10%
5.	Orientierung	Südosthang		0,05	0,05	10%
6.	Beschaffenheit Untergrund	ortsüblich		0,10		10%
7.	Topografie	Hanglage, Höhenlage	0,15	0,10		25%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Gewichtung der Merkmale des Grundstücks	0,10			
Einstufung des Grundstücks Gemarkung Mutscheid, Flur 14, Nr. 98	0,50	bis	1,50	1,00
	Gewichtung			1,10

1.2 Lageplan



1.3 Luftbild



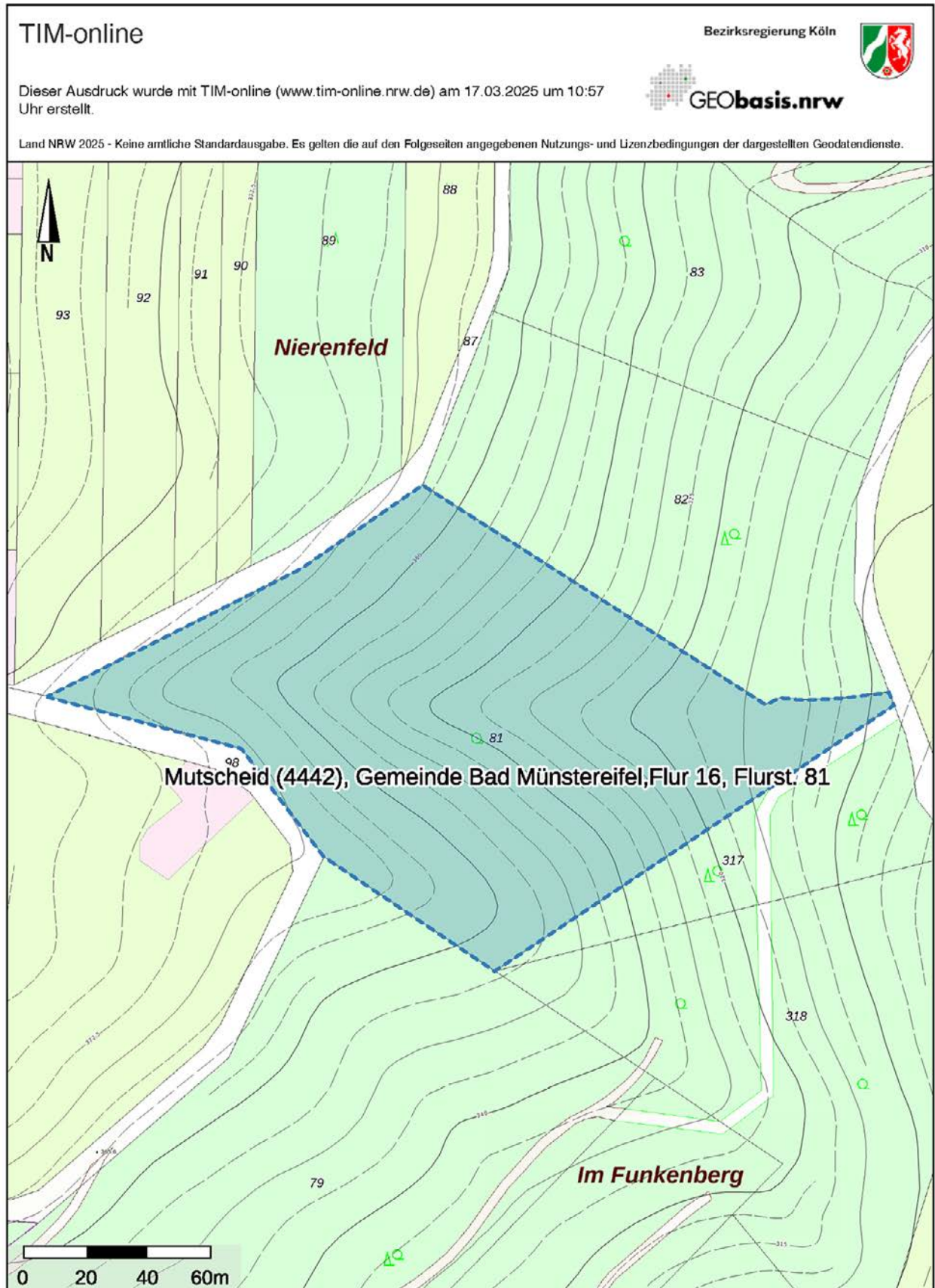
2 Gemarkung Mutscheid, Flur 16, Flurstück 81

2.1 Grundstücksmerkmale

Tab.-Nr. 02.2						
Grundstücksmerkmale Waldfläche						
Nr.	Merkmale		Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
	Lagebezeichnung im Grundbuch: "Waldfläche: Im Funkenberg"					
1.	Erschließung, Zugänglichkeit	Wirtschaftsweg, sehr gut			0,25	25%
2.	Entfernung zu öffentl. Straßen	200 m, sehr günstig			0,10	10%
3.	Größe	überdurchschnittlich			0,10	10%
4.	Zuschnitt	sehr unregelmäßig	0,10			10%
5.	Orientierung	Nordost bis Südosthang		0,10		10%
6.	Beschaffenheit Untergrund	ortsüblich		0,10		10%
7.	Topografie	Muldenlage, Hanglage stark	0,20	0,05		25%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Gewichtung der Merkmale des Grundstücks	0,08			
Einstufung des Grundstücks Gemarkung Mutscheid, Flur 16, Nr. 81	0,50	bis	1,50	1,00
	Gewichtung			1,08

2.2 Lageplan



2.3 Luftbild



C RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Grundbuch

Die hier zu bewertenden Grundstücke werden beim Amtsgericht Euskirchen im Blatt Nr. 126 im Grundbuch von Rupperath geführt.

Blatt 126

Tab.-Nr. 03		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Euskirchen	Grundbuch von Mutscheid	Blatt 1243

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Mutscheid	14	98	Wald: Kurtheldsberg	40.300 m ²
2	2	Mutscheid	16	81	Waldfläche: Im Funkenberg	18.400 m ²

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	1, 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
2			(AG Euskirchen, 900 K 25/24).
3			Eingetragen am 31.10.2024.

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine die Flurstücke betreffende weitere Grundstücksbelastung.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

D VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt von der Art ab, in der das Wertermittlungsobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr behandelt wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit Bebauungsmöglichkeit. Es liegen amtliche Bodenrichtwerte für die Lage vor. Die Wertermittlung erfolgt mittels des in der ImmoWertV normierten **Vergleichswertverfahrens**.

E VERGLEICHSWERTVERFAHREN

1 Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 bis 26 sowie 40 bis 43 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine **ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen** oder ein **geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert** oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Die Hinweise beziehen sich nur auf die Verwendung geeigneter Kaufpreise bzw. geeigneter Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerte. Sie sind bei Verwendung sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren) analog anzuwenden.

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

2 Vergleichspreise

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand zu beurteilen.

3 Ableitung von Vergleichspreisen

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden (z. B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen – vgl. die §§ 18-20 ImmoWertV).

Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

3.1 Herkunft der Kaufpreise und Daten

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können. Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

3.2 Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV) zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Lässt sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen, können die entsprechenden Kaufpreise nicht verwendet werden. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören z. B. Dienstbarkeiten, erhebliche Baumängel und Bauschäden.

3.3 Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks gegenüber denen des Wertermittlungsobjekts sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, es sei denn, die Grundstücksmerkmale weichen so stark voneinander ab, dass eine Verwendung der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ist. Umrechnungskoeffizienten sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Umrechnungskoeffizienten aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein. Hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Kaufpreise sind gegebenenfalls an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjekts marktgerecht anzupassen. Zu- oder Abschläge sind, soweit dies marktüblich ist, nach der Höhe des zu erwartenden Beitrags oder der Abgabe (z. B. Erschließungsbeitrag), gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung, zu bemessen.

3.5 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden. Sonstige wertbeeinflussende Abweichungen bei den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt, z. B. hinsichtlich:

- Lage (Klassifizierung, Stadtteil, Ecklage),
- Grundstückstiefe,
- Grundstücksbreite,
- Grundstückszuschnitt,
- Acker- und Grünlandzahl,
- Verpachtung, Vermietung

sind mit geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder nach sachverständiger Würdigung mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

3.6 Anpassung wegen abweichender allgemeiner Wertverhältnisse

Bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Kaufpreise in der Regel mit Hilfe geeigneter Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Indexreihen sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Indexreihen aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Indexreihen aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein.

3.7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Kaufpreise, die nach der Anpassung erhebliche Abweichungen von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen aufweisen, können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein und bleiben in diesem Fall unberücksichtigt (§ 9 ImmoWertV). Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn ein angepasster Kaufpreis mittels statistischer Verfahren als Ausreißer erkannt wird.

3.8 Vergleichsfaktoren

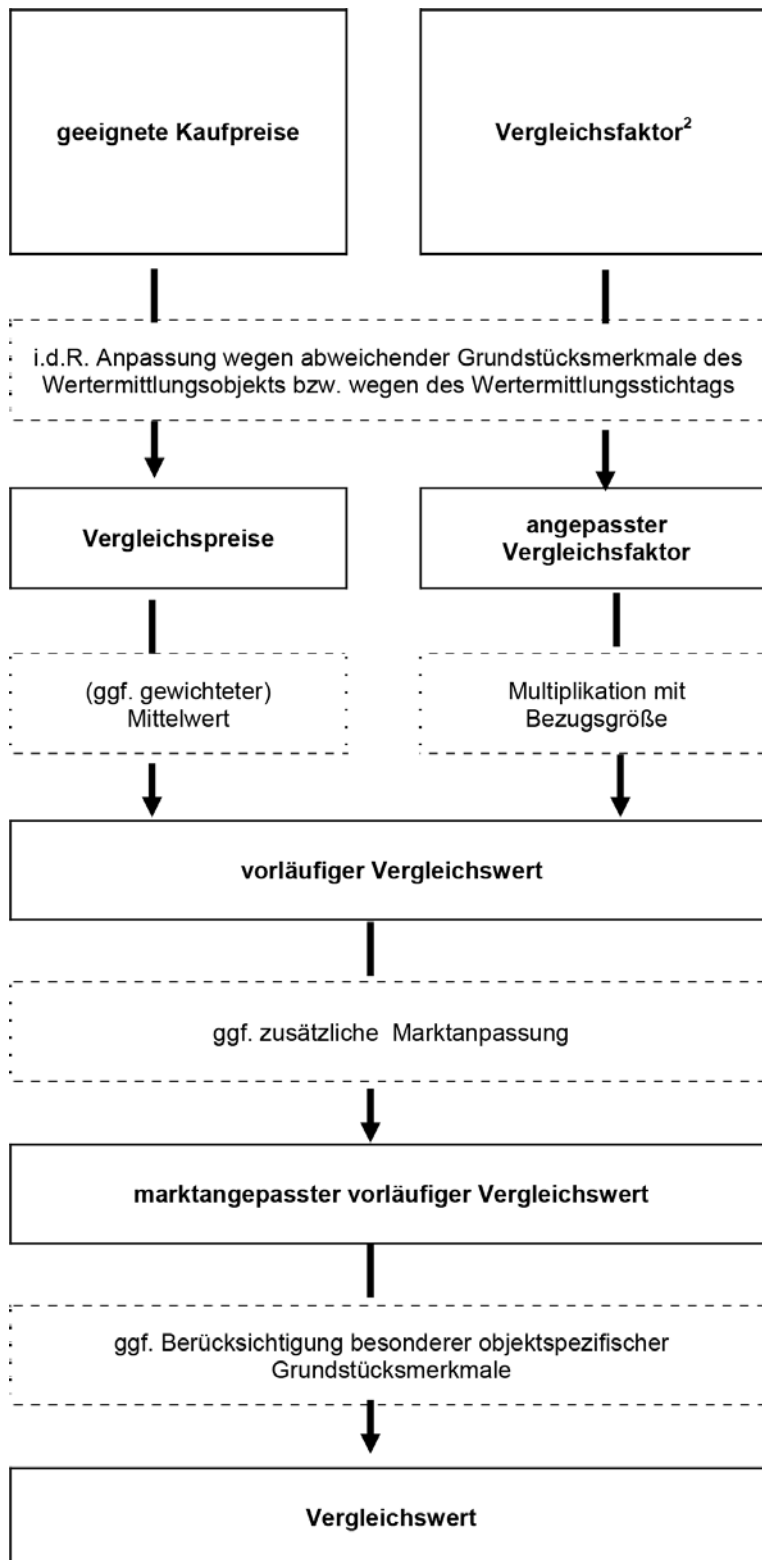
Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Ableitung von Vergleichsfaktoren sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind. Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungsstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (angepasster Vergleichsfaktor). Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen, soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen;
- durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren:



3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – soweit möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4 Ermittlung des Bodenwerts

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die vorstehenden Hinweise gelten damit auch für die Bodenwertermittlung. Bei der Bodenwertermittlung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen. Wertbeeinflussende Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertgrundstücke und des Wertermittlungsobjekts sowie den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten bzw. geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Bei der Wahl des herangezogenen Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten, zu berücksichtigen; die Wahl ist zu begründen. Insbesondere bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln.

4.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke

Bei der Bodenwertermittlung für Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft nach § 5 Absatz 1 ImmoWertV können die LandR4 bzw. die WaldR5 in der jeweils aktuellen Fassung zur Wertermittlung ergänzend hinzugezogen werden. Soweit für die Bodenwertermittlung von Bauerwartungs- oder Rohbauland keine Vergleichspreise oder geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, kann der vorläufige Vergleichswert im deduktiven Verfahren ausgehend vom Bodenwert für entsprechendes baureifes Land durch einen marktgerechten Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 11 ImmoWertV) oder in sonstiger geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

F ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DER GRUNDSTÜCKE

Da es sich um unbebaute Grundstücke handelt, entspricht der Verkehrswert / Vergleichswert den jeweiligen Bodenwerten der Grundstücke.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteeinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

1.1 Bodenrichtwert Landwirtschaftliche Nutzflächen / Waldflächen

Die Grundstücke liegen im Außenbereich. Laut BORIS.NRW gibt es einen relevanten (zonale) Bodenrichtwert von 0,50 €/m² für Waldflächen ohne Aufwuchs:

Tab.-Nr. 05		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
2.	Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
3.	Aufwuchs	ohne Aufwuchs
4.	Bodenrichtwert	0,50 €

Der zonale Richtwert stimmt mit der Lage der Bewertungsgrundstücke überein und wird als lagety-pisch berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen hat einen Durchschnittskaufwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke veröffentlicht². Ausgehend von einem durchschnittlichen Kaufpreis von (**rund**) 1,50 €/m² wird zur Berücksichtigung von Aufwuchs und Lage eine Abwägung vorgenommen. Dabei wurde ein Spektrum von 0,50 € bis 1,50 € zum unbestockten Bodenrichtwert gewählt.

² Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Kreis Euskirchen, S. 21

1.2 Wald, Kurtheldsberg

Tab.-Nr. 06.1						
Lagebezeichnung: Wald, Kurtheldsberg, Gemarkung Mutscheid, Flur 14, Flurstück Nr. 98						
MODIFIKATIONSFAKTOR BODENRICHTWERT (FÜR WALDFLÄCHEN)						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Lageeinfluss (Tab.-Nr. 2.1)	leicht günstig		0,45	0,05	50%
2.	Baumbestand, Alter	Teilrodung Fichte, Buche	0,40			40%
3.	Durchforstungsgrad	hoch			0,10	10%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Modifikationsfaktor"		-0,13		Mittelwert
Marktüblicher Modifikationsfaktor	0,50	bis	1,50	1,00
Objektspezifischer Modifikationsfaktor				0,88

1.3 Walfläche, Im Funkenberg

Tab.-Nr. 06.2						
Lagebezeichnung: Waldfläche, Im Funkenberg, Gemarkung Mutscheid, Flur 16, Flurstück Nr. 81						
MODIFIKATIONSFAKTOR BODENRICHTWERT (FÜR WALDFLÄCHEN)						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Lageeinfluss (Tab.-Nr. 2.2)	leicht günstig		0,45	0,05	50%
2.	Baumbestand, Alter	Buche, mittelalt		0,20	0,20	40%
3.	Durchforstungsgrad	gering	0,10			10%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Modifikationsfaktor"		0,08		Mittelwert
Marktüblicher Modifikationsfaktor	0,50	bis	1,50	1,00
Objektspezifischer Modifikationsfaktor				1,08

1.4 Modifizierter Bodenrichtwert

Tab.-Nr. 06.3		
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT (Berücksichtigung des Aufwuchses)		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
A	Zuschlag / Abschlag Gemarkung Mutscheid, Flur 14, Flurstück Nr. 98	0,88 €
B	Zuschlag / Abschlag Gemarkung Mutscheid, Flur 16, Flurstück Nr. 81	1,08 €

1.5 Feststellung der Bodenwerte

Tab.-Nr. 07					
BODENWERTBERECHNUNG					
Nr.		Fläche	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
A	Mutscheid, Flur 14, Flurstück Nr. 98	40.300 m ²	0,50 €	1,38 €	55.412,50 €
B	Mutscheid, Flur 16, Flurstück Nr. 81	18.400 m ²	0,50 €	1,58 €	28.980,00 €
					84.392,50 €

2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

2.1 Freilegungskosten

Kein Ansatz

2.2 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Kein Ansatz

2.3 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Kein Ansatz

2.4 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

Kein Ansatz

3 Verkehrswerte

Der ermittelte Bodenwert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmowertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Tab.-Nr. 08		
VERKEHRSWERTE UND EINZELWERTE (ZVG)		
Nr.		Verkehrswert
A	Gemarkung Mutscheid, Flur 14, Flurstück Nr. 98 gerundet auf volle 1.000 €	55.000,00 €
B	Gemarkung Mutscheid, Flur 16, Flurstück Nr. 81 gerundet auf volle 1.000 €	29.000,00 €

Im vorliegenden Fall entsprechen die Verkehrswerte der Flurstücke auch deren Einzelwerten im Sinne des ZVG.

G VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert 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, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände werden die **Verkehrswerte und Einzelwerte (ZVG)** der Grundstücke zum Wertermittlungstichtag, dem 24. Januar 2025, geschätzt (und gerundet) auf

55.000,00 €

für das Grundstück Gemarkung Mutscheid, Flur 14, Flurstück 98

sowie

29.000,00 €

für das Grundstück Gemarkung Mutscheid, Flur 16, Flurstück 81

sowie

84.000,00 €

für den gesamten Grundbesitz

1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 24. März 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



H ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ansicht Waldfläche „Im Funkenberg“



1.2 Ansicht Waldfläche „Im Funkenberg“



1.3 Ansicht Waldfläche „Kurtheldsberg“



1.4 Ansicht Waldfläche „Kurtheldsberg“

