

Amtsgericht Mayen

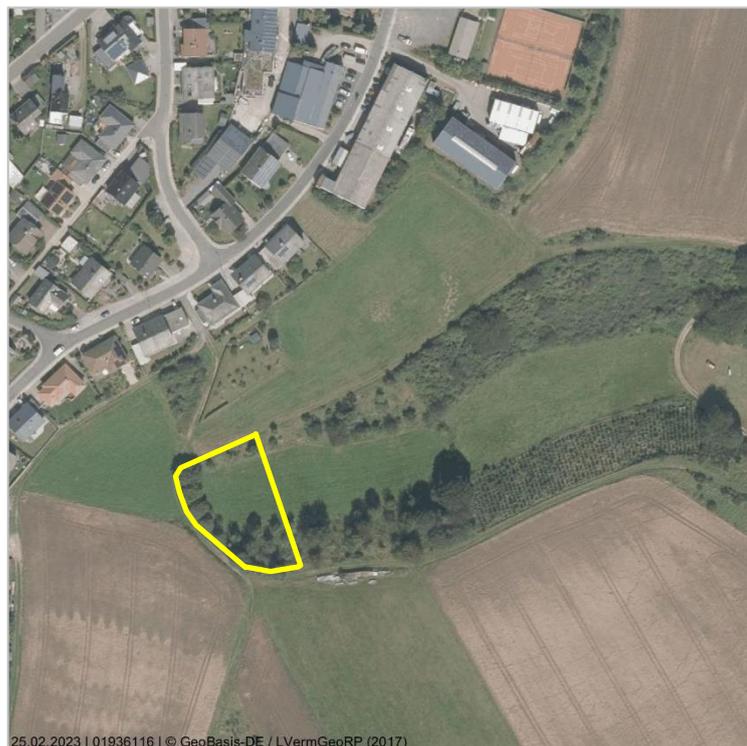
St. Veit-Straße 38  
56727 Mayen

Datum: 15.05.2023

Az.: 2 K 13/22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das  
**unbebaute Grundstück**  
in 56729 Kirchwald, Im Gippental



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
01.03.2023 ermittelt mit rd.

**1.600,- €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 21 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsauftrag.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags .....	4
1.5	Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>9</b>
3.1	Grundstücksdaten .....	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	9
3.3	Bodenwertermittlung.....	10
3.4	Vergleichswertermittlung.....	12
3.5	Verkehrswert .....	13
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>14</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	14
4.3	Verwendete fachspezifische Software .....	14
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>15</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsauftrag

Bewertungsobjekt:	Landwirtschaftlich genutztes. unbebautes Grundstück in der Gemarkung Kirchesch (Grünland/Holzung)
Grundbuchbezeichnung, Katasterangaben, Objektlage:	Grundbuch von Kirchwald, Blatt 828, lfd. Nr. 4 Gemarkung Kirchwald, Flur 6, Flurstück 238 (2.128 m <sup>2</sup> ) Im Gippental, 56729 Kirchwald

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mayen St. Veit-Straße 38 56727 Mayen
	Auftrag vom 05.01.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Herr Harald Steffens Auf Silchenrath 2 56729 Kirchwald
	Frau Ruth Kaul Hochsimmerblick 4 56729 Kirchwald
	zu je ½ Anteil

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	01.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	01.03.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Das zu bewertenden Grundstück wurden im üblichen Umfang in Augenschein genommen. Es wurden über die Inaugenscheinnahme hinaus keine Bodenuntersuchungen im Hinblick auf Bodenqualität, Grundwasser oder Altlasten vorgenommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herr Harald Steffens (Miteigentümer)</li><li>• Frau Evi Steffens (Tochter von Herrn Harald Steffens)</li><li>• Herr Hermann Freund (Sachverständiger)</li></ul>

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.02.2023
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.01.2023
- Auskünfte der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel zum Bauplanungsrecht, sowie zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Auskünfte der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz zu Baulasten
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu Altlasten
- Auskünfte beim Ortstermin

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Bewertungsauftrag umfasst ein Grundstück in der Gemarkung Kirchesch.

Das Flurstück 238 ist unbebaut und liegt außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans im Außenbereich, in der Gemarkung Kirchesch in der Lage „Im Gippental“.

Es handelt sich dabei überwiegend um landwirtschaftliches Grünland in beginnender Tallage, das dreiseitig an den südlichen und nördlichen aufgehenden Böschungsbereichen sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze über Baum- und/oder Strauchbewuchs verfügt.

In der vorliegenden Wertermittlung wird für das Flurstück unterstellt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer („jedermann“) als unveränderte **Folgenutzung** anstrebt:

- **landwirtschaftlich genutztes Grünland mit Holzungen in den Böschungsbereichen**

#### 1.5 Maßgaben des Auftraggebers

##### 1.5.1 Verkehrs- und Geschäftslage

Das Grundstück Flurstück 238 liegt südlich von Kirchwald in der Lage „Im Gippental“ im Außenbereich und ist über unbefestigte landwirtschaftliche Wege erschlossen. Mangels entsprechender planungsrechtlicher Voraussetzungen ist dieses Grundstück nicht als Geschäfts- oder Wohngrundstück geeignet.

##### 1.5.2 Baulicher Zustand und Reparaturbedarf

- entfällt-

##### 1.5.3 Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- entfällt-

##### 1.5.4 Verdacht auf Hausschwamm

- entfällt-

##### 1.5.5 Ökologische Altlasten

Ökologische Altlasten sind nicht bekannt. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster der Bodenschutzbehörde SGD Nord als Verdachtsfläche geführt. Eine Bodenverunreinigung kann jedoch ohne gesonderte Untersuchung nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

- 1.5.6 Hausverwalter**  
- entfällt-
- 1.5.7 Mieter/Pächter**  
Das Grünland ist verpachtet.
- 1.5.8 Wohnpreisbindung**  
- entfällt-
- 1.5.9 Gewerbebetrieb**  
- entfällt-
- 1.5.10 Maschinen und Betriebseinrichtungen**  
- entfällt-
- 1.5.11 Energieausweis oder Energiepass gemäß ENEC**  
- entfällt-

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Mayen-Koblenz
Ort und Einwohnerzahl:	Kirchwald (ca. 950 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>	
	Mayen	ca. 9 km
	Koblenz	ca. 45 km
	Bonn	ca. 65 km
	Köln	ca. 90 km
Mainz	ca. 130 km	

#### Autobahnzufahrt:

A 61	ca. 13 km
A 48	ca. 14 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Grundstück Flur 6, Flurstück 238, liegt südlich des Ortskerns von Kirchwald außerhalb der Ortslage. Die Entfernung zum Ortskern beträgt rund 500 m, die Entfernung zum Ortsrand ca. 50 m.
Nutzungen in der Umgebung:	Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb der bebauten Ortslage und ist von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umgeben. Die nächste Wohnbebauung ist ca. 50 m Luftlinie entfernt.
Beeinträchtigungen:	Beim Ortstermin waren keine störenden Immissionen feststellbar.
Topografie:	Flurstück 238 befindet sich im Ansatz einer Tallage mit beidseitigen ansetzenden Talrandböschungen.

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Vergleiche hierzu die Auszüge aus der Liegenschaftskarte in der Anlage 3 zu diesem Gutachten.
-------------------	---

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Das Grundstück ist über unbefestigte Feldwege erschlossen.
Bodenqualitäten, Grundwasser:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird in der Wertermittlung (ggf. fiktiv) unterstellt, dass die Bodenqualität der durchschnittlichen Bodenqualität für Grünland in der Gemarkung Kirchesch entspricht, wie sie auch in den Bodenrichtwerten widerspiegelt ist. In der Talsohle des Grundstücks ist ggf. mit erhöhter Bodenfeuchtigkeit zu rechnen.
Altlasten:	Gemäß Auskunft der zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord sind die Bewertungsgrundstücke im Altlastenkataster nicht als Verdachtsflächen aufgeführt. Dies bedeutet jedoch nicht zwingend, dass keine Altlasten vorhanden sind. Es ergaben sich jedoch beim Ortstermin keine Hinweise auf Altlasten. In dieser Wertermittlung wird das Objekt daher als altlastenfrei unterstellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.01.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kirchwald, Blatt 828, folgende Eintragung:  <i>“Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mayen, 2 K 13/22); eingetragen am 26.10.2022.”</i>
Anmerkung:	Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen telefonisch erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen bezüglich der Bewertungsgrundstücke.
---------------------------------------	--

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: (s. Anlage 5)	Das Grundstück Flur 6, Flurstück 238 ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und auch nicht im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Planungsrechtlich liegt es somit im sogenannten Außenbereich, dessen Bebauung sich nach § 35 Baugesetzbuch richtet, d. h. dass nur sogenannte privilegierte Bauvorhaben zulässig sind.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und sich keine weiteren Hinweise auf ein laufendes Bodenordnungsverfahren ergaben, wird in der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	“reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstücke ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder telefonisch eingeholt.  
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das unbebaute Grundstück Flur 6, Flurstück 238, wird teilweise als Grünland genutzt und ist dreiseitig an den Grundstücksrändern mit Sträuchern und Bäumen bewachsen.  
Der Grünlandanteil ist verpachtet.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 56729 Kirchwald, Im Gippental, zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Kirchwald	Blatt 828	lfd. Nr. 4	
Gemarkung Kirchwald	Flur 6	Flurstück 238	Fläche: 2.128 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte im Vordergrund steht.

Der **Bodenwert** ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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. 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, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind erforderlichenfalls durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Zusätzlich zum reinen Bodenwert sind bei Vergleichswertermittlung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes gegebenenfalls vorhandene wertrelevante Außenanlagen und Aufwuchs, sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wenn sie Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Grünland	Grünland	1.200 m <sup>2</sup>
B - Holzung	Strauch und Baumaufwuchs	928 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.128 m <sup>2</sup>

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### 3.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Grünland“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 01.03.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 2.128 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.200 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	<b>0,80 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	×	1,07	<b>E 1</b>
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,86 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					
<b>relativer Bodenwert</b>			=	<b>0,86 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			×	1.200 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>			=	1.032,00 €	
				<b>rd. 1.030,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **1.030,00 €**.

##### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der Bodenpreisindexreihe

### 3.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Holzung“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Wald
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Holzung
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 2.128 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 928 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>0,40 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 1,07	<b>E 1</b>
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>		=	<b>0,43 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				
<b>relativer Bodenwert</b>		=	<b>0,43 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	928 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		=	399,04 €	
		<b>rd.</b>	<b>400,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **400,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der Bodenpreisindexreihe

### 3.4 Vergleichswertermittlung

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A - Grünland	1.030,00 €
B - Holzung	400,00 €
Summe	1.430,00 €

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Gemarkung Kirchesch, Flur 6, Flurstück 238“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>1.430,00 €</b>
<b>Zu- und Abschläge zum Bodenwert</b> -hier: Baumaufwuchs-	+	<b>175,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> -keine wertrelevanten vorhanden-	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>1.605,00 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> -keine-		<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>1.605,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.600,00 €</b>

#### 3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Hier wird der Wert des vorhandenen Baumaufwuchses frei geschätzt, da dieser nicht im Wertansatz für den Bodenwert enthalten ist.

##### Außenanlagen

Es sind keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren. Im vorliegenden Fall sind keine wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ersichtlich.

#### 3.4.2 Wert des Grundstücks Gemarkung Kirchesch, Flur 6, Flurstück 238

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Gemarkung Kirchesch, Flur 6, Flurstück 238 wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 mit rd.

**1.600,00 €**

geschätzt.

### 3.5 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des in diesem Gutachten bewerteten Grundstücks:

Grundbuch von Kirchwald	Blatt 828	lfd. Nr. 4
Gemarkung Kirchwald	Flur 6	Flurstück 238
Nutzung/Bebauung	unbebaut (Grünland und Holzung)	
Grundstücksfläche	2.128 m <sup>2</sup>	

wurden zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 geschätzt mit:

**1.600 €**

**in Worten: eintausendsechshundert Euro**

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.

Bonn, den 15. Mai 2023

---

Dipl.-Ing. Hermann Freund, Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nur mit meiner schriftlichen Genehmigung zulässig ist.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es 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.

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:** Baugesetzbuch

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 2017
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021

### 4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Fotos