

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Mayen
St. Veit-Straße 38
56727 Mayen



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 23.07.2025 / m

Az. des Gerichts: 2 K 17/24

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das als Grünland
genutzte Grundstück im Außenbereich von 56729 Nachtsheim**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025
ermittelt mit rd.**

15.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage	4
1.1.2 Baulicher Zustand	4
1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	4
1.1.4 Hausschwamm	4
1.1.5 Ökologische Altlasten	4
1.1.6 Pächter	4
1.1.7 Wohnpreisbindung	4
1.1.8 Gewerbe	4
1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.10 Energieausweis	5
1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	5
1.2 Zum Objekt	5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	5
1.4 Allgemeine Maßgaben	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Grundstücksdaten	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde	7
2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde	7
2.2.3 Infrastruktur	8
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.1 Flächennutzungsplan	8
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB	8
2.3.3 Bodenordnung	8
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	8
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	8
2.5 Erschließung	9
2.6 Baugrund, Grundwasser	9
2.7 Immissionen, Altlasten	9
2.8 Rechtliche Gegebenheiten	9
3. Ermittlung des Verkehrswerts	10
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	11
3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	11
3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	12
3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	13
3.3.2 Vergleichswertberechnung	13
3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	14
3.4.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	14
3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	15
3.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	15
3.5.2 Vergleichswertberechnung	15
3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“	16
3.6.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	16
3.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“	17
3.7.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	17
3.7.2 Vergleichswertberechnung	17
3.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“	18
3.8.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	18
3.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“	19
3.9.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
3.9.2 Vergleichswertberechnung	19
3.10 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „E“	20
3.10.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	20
3.11 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „E“	21
3.11.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21
3.11.2 Vergleichswertberechnung	21
3.12 Verkehrswert	22
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5. Verzeichnis der Anlagen	25

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: als Grünland genutztes Grundstück

Objektadresse: 56729 Nachtsheim
Außenbereich (ohne Adresse)

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Nachtsheim	641	28

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Nachtsheim	4	12	16.165 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Mayen
St. Veit-Straße 38
56727 Mayen

Auftrag vom 25.03.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 21.05.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 21.05.2025



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

entfällt

1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

entfällt

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Pächter

Es ist ein Pächter vorhanden.

1.1.7 Wohnpreisbindung

entfällt

1.1.8 Gewerbe

Es ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.10 Energieausweis

entfällt

1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Bewertungsobjekt

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich von Nachtsheim. Das Grundstück grenzt direkt an einen asphaltierten Wirtschaftsweg und eine Waldfläche.

Aktuelle und buchmäßige Nutzung

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Grundstück als Grünland genutzt. Im Liegenschaftsbuch ist es jedoch als Ackerfläche ausgewiesen. Für die vorliegende Verkehrswertermittlung wird das Objekt daher als Ackerland bewertet, um der Eintragung im Liegenschaftsbuch Rechnung zu tragen.

Berücksichtigung unterschiedlicher Ackerzahlen

Da das Liegenschaftsbuch verschiedene Ackerzahlen für das Grundstück ausweist, wurde die Wertermittlung in fünf Bewertungsteilbereiche untergliedert, um diese Unterschiede angemessen zu berücksichtigen.

Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich etwa 1.000 Meter (Luftlinie) östlich des Ortsrandes von Nachtsheim.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	56729 Nachtsheim
Straße und Hausnummer:	Außenbereich (ohne Adresse)
Amtsgericht:	Mayen
Grundbuch von:	Nachtsheim Blatt 641
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Nachtsheim lfd. Nr. 28 Flur 4 Flurstück 12 Größe: 16.165 m²
Wirtschaftsart:	Acker

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde	
Vordereifel:	Einwohnerzahl: ca. 16.500
Ortsgemeinde Nachtsheim:	Einwohnerzahl: ca. 560

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde

Lage:	Außenbereich
--------------	--------------

2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis:	Mayen-Koblenz
Bundesland:	Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Verbandsgemeinde	
Vordereifel: Mayen	ca. 16 km
zur Kreisstadt Koblenz	ca. 54 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 139 km
nach Neuwied	ca. 48 km
nach Bonn	ca. 73 km
nach Aachen	ca. 117 km

nächster Anschluss

an eine Bundesautobahn:	A 48 vom Dreieck Vulkaneifel zum Dreieck Dernbach Anschluss Laubach	ca. 16 km
--------------------------------	---	-----------



2.2.3 Infrastruktur

Eine Bäckerei ist am Ort vorhanden. Weitere Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Mayen. Die nächsten Einkaufsorte sind Mayen, Neuwied und Koblenz.

Ein Kindergarten und eine Realschule plus befinden sich am Ort. Eine Grundschule ist in Boos vorhanden. Ein Gymnasium ist in Mayen vorhanden.

Eine Ärztin befindet sich am Ort. Zahnärzte und Apotheken sowie ein Krankenhaus sind in Mayen vorhanden.

Bankzweigstellen befinden sich in Mayen. Eine Postfiliale ist in Uersfeld vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: LN – Flächen der Land- und Forstwirtschaft

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden**

gemäß § 3 ImmoWertV 21: Ackerland

Erschließungszustand: nicht erschlossen

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

**topografische
Grundstückslage:** ganz leicht hängig

Grundstücksform: unregelmäßige Grundstücksform

**Höhenlage
zum Wirtschaftsweg:** normal

2.5 Erschließung

Straßenart: asphaltierter Wirtschaftsweg

2.6 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.7 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte

Belastungen: In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück im Außenbereich von 56729 Nachtsheim zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nachtsheim	641	28	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nachtsheim	4	12	16.165 m ²

Das (Teil-)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	Acker	5.838 m ²
B	Acker	4.658 m ²
C	Acker	3.609 m ²
D	Acker	1.039 m ²
E	Acker	1.021 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		16.165 m²

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem beitragsrechtlichen Zustand,
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
 - der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
 - der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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 baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Ackerzahl (AZ)	=	35
----------------	---	----

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	21.05.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 16.165 m² Bewertungsteilbereich = 5.838 m²
Ackerzahl (AZ)	=	31

3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²
---	---	------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	21.05.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m²)	keine Angabe	16.165	×	1,01
Ackerzahl (AZ)	35	31	×	0,90
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,91 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert	= 0,91 €/m²
Fläche	× 5.838 m²
Bodenwert	= 5.312,58 € rd. 5.3100,00 €

alle Anpassungen gemäß Landesgrundstücksmarktbericht

3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A“ (vgl. Bodenwertermittlung)		5.720,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	5.720,00 €

3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Ackerzahl (AZ)	=	35

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	21.05.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 16.165 m² Bewertungsteilbereich = 4.658 m²
Ackerzahl (AZ)	=	34

3.4.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²
---	---	------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	21.05.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00
Fläche (m²)	keine Angabe	16.165	× 1,01
Ackerzahl (AZ)	35	34	× 0,97
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 0,98 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert	= 0,98 €/m²
Fläche	× 4.658 m²
Bodenwert	= 4.564,84 € rd. 4.570,00 €

3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.5.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		4.570,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	4.570,00 €

3.6 Bodenwertermittlung für den **Bewertungsteilbereich „C“**

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Ackerzahl (AZ)	=	35

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	21.05.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 16.165 m² Bewertungsteilbereich = 3.609 m²
Ackerzahl (AZ)	=	30

3.6.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²
---	---	------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	21.05.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00
Fläche (m²)	keine Angabe	16.165	× 1,01
Ackerzahl (AZ)	35	30	× 0,90
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 0,91 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert	= 0,91 €/m²
Fläche	× 3.609 m²
Bodenwert	= 3.284,19 € rd. 3.280,00 €

3.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.7.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.7.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C“ (vgl. Bodenwertermittlung)		3.280,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C“	=	3.280,00 €

3.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Ackerzahl (AZ)	=	35

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	21.05.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 16.165 m ² Bewertungsteilbereich = 1.039 m ²
Ackerzahl (AZ)	=	30

3.8.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²
---	---	-----------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	21.05.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	16.165	× 1,01
Ackerzahl (AZ)	35	30	× 0,90
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 0,91 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert	= 0,91 €/m²
Fläche	× 1.039 m ²
Bodenwert	= 945,49 € rd. 945,00 €

3.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.9.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.9.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „D“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „D“ (vgl. Bodenwertermittlung)		945,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D“	=	945,00 €

3.10 Bodenwertermittlung für den **Bewertungsteilbereich „E“**

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Ackerzahl (AZ)	=	35

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	21.05.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 16.165 m ² Bewertungsteilbereich = 1.021 m ²
Ackerzahl (AZ)	=	27

3.10.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²
---	---	-----------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	21.05.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	16.165	× 1,01
Ackerzahl (AZ)	35	27	× 0,83
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 0,84 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert	= 0,84 €/m²
Fläche	× 1.021 m ²
Bodenwert	= 857,64 € rd. 858,00 €

3.11 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „E“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.11.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.11.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „E“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „E“ (vgl. Bodenwertermittlung)		858,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „E“	=	858,00 €

3.12 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück im Außenbereich von 56729 Nachtsheim

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nachtsheim	641	28
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nachtsheim	4	12

wird zum Wertermittlungstichtag 21.05.2025 mit rd.

15.000,00 €

in Worten: **fünfzehntausend Euro**

geschätzt.

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A	5.310,00 €
B	4.570,00 €
C	3.280,00 €
D	945,00 €
E	858,00 €
Summe	14.963,00 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem 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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 23.07.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 01.06.2025) erstellt.