

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das im Grundbuch von Schutz, Blatt 0969 eingetragene, unbebaute,
land- und forstwirtschaftlich genutzte, Grundstück
Gemarkung Schutz, Flur 6, Flurstück 6

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 7 K 5/23 -

Auftraggeber : Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

Auftrag vom : 28.03.2024
Ortstermin am : 02.07.2024
Wertermittlungsstichtag : 02.07.2024
Qualitätsstichtag : 02.07.2024

Verkehrswert¹ : EUR 2.050,-

**Wilhelm
Otten**

Digital signiert von Wilhelm Otten
DN: CN=Wilhelm Otten, E=info@
buero-otten.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses
Dokuments
Ort:
Datum: 2024.12.10
15:36:30
+01'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.8

¹ Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG
(Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage der Grundstücke	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Schutz, Flur 6, Flurstück 6	9
4.1	Bodenwertermittlung	9
4.2	Verkehrswertermittlung	11
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	12
6	Literatur	14
7	Anlagen	14

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 28.03.2024 vom

Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Schutz,
Blatt 0969 eingetragenen, unbebauten, land- und forstwirtschaftlich
genutzten, Grundstücks

Gemarkung Schutz, Flur 6, Flurstück 6, Landwirtschaftsfläche,
Auf der Au, in der Größe von 3.620 m²

beauftragt

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die
Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 02.07.2024, 11.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Wegen eines Verkehrsunfalls des Sachverständigen fand der Ortstermin
ca. um 30 Minuten verspätet statt.

Anwesend waren:

- Herr , Antragsteller, und seine Ehefrau
- Herr Rechtsanwalt , Rechtsbeistand des o.g.
Antragstellers
- Herr Rechtsanwalt , Rechtsbeistand der Antragstellerin

Anlässlich des Ortstermines wurden zunächst die Objekte aus dem Verfahren -7 K 2/23- einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Im Anschluss daran wurde das im vorliegenden Verfahren zu bewertende Grundstück einer eingehenden Begutachtung unterzogen.

Nach Angaben der Verfahrensbeteiligten ist das vorliegende Flurstück verpachtet. Die gezahlte Pacht ist als marktüblich anzusehen. Bezüglich des Pachtverhältnisses wird auf die gesonderte Anlage zum Gutachten verwiesen.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) 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, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Land	: Rheinland-Pfalz
Kreisverwaltung	: Vulkaneifel (Daun)
Verbandsgemeinde	: Daun
Anschrift	: 54570 Schutz

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Eigentümer
lt. Grundbuch : 2.1: Frau

2.2: Herr

2.3: Herr

zu 2.1 bis 2.3:
- in Erbengemeinschaft -

Amtsgericht : Daun

Grundbuch von : Schutz, Blatt 0969

Gemarkung : Schutz

Flur : 6

Flurstück : 6

Größe : 3.620 m²

Lasten in Abt. II
des Grundbuches¹ : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Daun, 7 K 5/23);
eingetragen am 10.08.2023

Baulasten : keine wertbeeinflussenden Eintragungen
vorhanden.

¹ Grundbuch von Schutz Blatt 0969 Abdruck vom 21.05.2024

3.2 Lage der Grundstücke

Das zu bewertende Grundstück liegt in Rheinland-Pfalz, nördlich von Daun-Schutz, einer Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Daun. Es liegt ca. 850 m (Luftlinie) vom Ortskern entfernt.

Das zu bewertende Grundstück grenzt im Südwesten an einem asphaltierten Wirtschaftsweg und im Nordwesten an einen Grasweg, über die die Zuwegung erfolgt.

Die Verbandsgemeinde Daun hat einschließlich aller Ortsteile ca. 24.200 Einwohner. Die Stadt Daun hat ca. 8.300 Einwohner. Schutz hat ca. 150 Einwohner.

Die Verwaltung der Verbandsgemeinde Daun und die Verwaltung des Landkreises Vulkaneifel befinden sich jeweils in Daun. Daun ist ca. 13 km von Schutz entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Bundesstraße 257, die die Verbindung zwischen Daun und Bitburg darstellt, verläuft ca. 4 km westlich von Schutz. In Daun kann die Bundesautobahn 1 befahren werden. Diese stellt die Verbindung zwischen Daun und Trier dar. Ferner kann über die Bundesautobahn 1, in ca. 7 km Entfernung die Bundesautobahn 48 befahren werden, die die Verbindung nach Koblenz darstellt.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

Bei den umliegenden Grundstücken handelt es sich um unbebaute, land- und forstwirtschaftlich genutzte, Grundstücke.

Ein Landtechnikhändler mit Verkauf und Werkstatt ist in Steiningen, in ca. 20 km Entfernung vorhanden. Landhändler befinden sich in Gillenfeld (ca. 16 km Entfernung) und in Badem (ca. 24 km Entfernung). Die Lage, hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ist somit, unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Verkehrslage, als durchschnittlich anzusehen.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 3.620 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Länge von ca. 200 m an einen asphaltierten Wirtschaftsweg. Im Nordwesten grenzt das vorliegende Grundstück mit einer Länge von ca. 20 m an einen Grasweg. Über diese Wege erfolgt die Zuwegung.

Das Grundstück ist leicht geneigt.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um Grünland. Es ist eine Gehölzrandbepflanzung (Hasel, Weißdorn sowie einige Ahorne in Brennholzqualität (Durchmesser 12 cm bis 24 cm; Höhe 10 m = 1 Festmeter) vorhanden.

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird das vorliegende Grundstück wie folgt angesprochen:

Tatsächliche Nutzung:

Grünland	3.070 m ²
Gehölz	550 m ²
	<u>3.620 m²</u>

Bodenschätzung:

		Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart	Bodenzahl	Ackerzahl	Ertragsmesszahl (EMZ)
Ackerland (A)	2.783 m ²	sandiger Lehm (sL)	3	Verwitterung (V)	60	49	1.364
Ackerland (A)	287 m ²	sandiger Lehm (sL)	6	Verwitterung (V)	36	29	83
	<u>3.070 m²</u>						<u>1.447</u>

Die durchschnittliche Bodengüte des als Grünland anzusprechenden Grundstücksbereiches liegt bei 47 Bodenzahlen. Es handelt sich somit um eine für die Lage leicht überdurchschnittliche Bodengüte.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Gemäß Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 23.05.2024 sind für das vorliegende Flurstück im Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) keine bodenschutzrelevanten Dinge registriert.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 26.06.2024 ist im Bereich des vorliegenden Grundstücks kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Ferner liegen der Behörde in den in Rede stehenden Gebieten keine Informationen über Bergschäden vor.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Daun vom 10.06.2024 ist eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen für die Wirtschaftswege nach Kommunalabgabengesetz (KAG) möglich.

Gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Daun vom 10.06.2024 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan und keine Innenbereichssatzung vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun ist das vorliegende Grundstück als "Fläche der Land- und Forstwirtschaft" dargestellt.

Es handelt sich somit um ein Grundstück, das nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Eine allgemeine Bauerwartung besteht nicht.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Schutzgebiet "Naturpark Vulkaneifel" sowie im Landschaftsschutzgebiet. Ferner handelt es sich um benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet.

Das vorliegende Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

¹ GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz (<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser>)

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Schutz, Flur 6, Flurstück 6

4.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.¹

Der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz herausgegebene² Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) beträgt zum 01.01.2024, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, EUR 0,50/m² (Bodenrichtwertzone Nr. 6203). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Größe des Richtwertgrundstücks von 10.000 m² bei einer Grünlandzahl von 31.

Für forstwirtschaftliche Nutzflächen beträgt der Bodenrichtwert zum 01.01.2024, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, EUR 0,40/m² (Bodenrichtwertzone Nr. 9903). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Größe des Richtwertgrundstücks von 3.000 m² mit Wegeerschließung. Dieser Richtwert beinhaltet keinen Aufwuchs.

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von den o.g. Bodenrichtwerten abzuleiten.

In diesen Richtwerten sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus den Richtwerten abgeleitet werden kann.

Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Zuwegung, Schlaglänge, Orts- oder Hofnähe, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt usw. sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

¹ § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

² Anmerkung: Der Bodenrichtwert wird nur alle zwei Jahre neu veröffentlicht.

Für die weitere Wertermittlung hält der Unterzeichnete die folgende Differenzierung für sachgerecht und angemessen:

Der Bodenwert einer Teilfläche in der Größe von **3.070 m²** wird von dem o.g. Bodenrichtwert für Grünland abgeleitet. Der Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz 2023 weist auf Seite 225 Umrechnungskoeffizienten (hier: relativer Kaufpreis (KP)) für Grünlandgrundstücke zur Anpassung des Bodenrichtwertes an die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks (Größe, Bonität (Grünlandzahl)) aus. Hiernach ergeben sich folgende Faktoren:

KP Bodenrichtwert (10.000 m², Grünlandzahl 31):

0,88 $(=-6,3163230-0,0389349 \cdot \ln(10.000)+0,0001652 \cdot 44,562+0,0062304 \cdot 31)$

KP Wertermittlungsobjekt (372 m², Grünlandzahl 43):

1,03 $(=-6,3163230-0,0389349 \cdot \ln(3.070)+0,0001652 \cdot 44,562+0,0062304 \cdot 43)$

Somit ergibt sich für die als Grünland anzusprechende Teilfläche ein angepasster Bodenwert in Höhe von **EUR 0,59/m²** (BRW EUR 0,50/m² * $1,03/0,88$).

Der Bodenwert der übrigen Teilfläche (**550 m²**) wird von dem o.g. Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen abgeleitet und auf **EUR 0,40/m²** (ohne Aufwuchs) geschätzt. Für den Aufwuchs hält der Unterzeichnete einen Zuschlag von **EUR 15,-** für sachgerecht und angemessen (siehe Anlage 5).

Der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks (mit Aufwuchs) ermittelt sich somit insgesamt wie folgt:

Größe	Bodenwert	Bemerkungen
3.070 m ² x	0,59 EUR/m ² = EUR	1.811,- Grünland
550 m ² x	0,40 EUR/m ² = EUR	220,- forstwirtschaftl. Fläche (Rest)
	EUR	15,- Aufwuchs
3.620 m ²	EUR	2.046,-

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks (inkl. Aufwuchs) somit bei einer Größe von insgesamt 3.620 m² auf

EUR 2.046,-

geschätzt.

4.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren und dem Sachwertverfahren in Höhe von EUR 2.046,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Schutz, Blatt 0969 eingetragenen, unbebauten, land- und forstwirtschaftlich genutzten, Grundstücks Gemarkung Schutz, Flur 6, Flurstück 6, Landwirtschaftsfläche, Auf der Au, in der Größe von 3.620 m², wird zum Wertermittlungstichtag, dem 02.07.2024, somit auf gerundet

EUR 2.050,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Grundstück	: Grundstück Gemarkung Schutz Flur 6, Flurstück 6
Lage	: 54570 Schutz
Grundstücksgröße	: 3.620 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: 2.1: Frau 2.2: Herr 2.3: Herr zu 2.1 bis 2.3: - in Erbengemeinschaft -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist im Bereich des vorliegenden Grundstücks kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau. Ferner sind keine Bergschäden in dem in Rede stehenden Gebiet bekannt
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor

Nutzung der Objekte : Nach Angaben der Verfahrensbeteiligten ist das vorliegende Flurstück verpachtet. Die gezahlte Pacht ist als marktüblich anzusehen. Bezüglich des Pachtverhältnisses wird auf die gesonderte Anlage zum Gutachten verwiesen

Gewerbebetrieb : nicht vorhanden

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 02.07.2024

Verkehrswerte

Grundstück Gemarkung : EUR 2.050,-
Schutz, Flur 6, Flurstück 6

Euskirchen/Dom-Esch, den 06.12.2024

W. Otten

6 Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

7 Anlagen

Anlage 1	Lichtbilder
Anlage 2	Auszug aus der Flurkarte
Anlage 3	Stadtplan
Anlage 4	Übersichtskarte
Anlage 5	Bestandsverkehrswertermittlung



Foto 1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

BESTANDSVERKEHRSWERTERMITTLUNG

Gemarkung: Schutz

Flur: 6

Flurstück: 6

Waldfläche: 550 m²

Stichtag: 05.10.2024

Bewertungsgrundlage: Richtlinien zur Waldbewertung in NRW 2023

Bestandsbeschreibung	Bestandsverkehrswert
Gebüsch (Hasel, Weißdorn), einige Ahorne (Durchmesser 12 cm bis 24 cm, Höhe 10 m = 1 Fm) in Brennholzqualität.	15,- €

Bestandserwartungswert

Baumart	Fläche	Alter (a)	Erfolgsklasse	Wertzahl	Bestockungsgrad	Anteil	Umfriedensalter (U)	Vorrat im Alter U	Durchmesser BHD im Alter U	Holzpreis im Alter U	Holzmerkmal im Alter U	Abtriebswert im Alter U (a)	Kulturkosten (K)	Abtriebswertfaktor (aK)	Reduktionsfaktor (r)	Erwartungswert je ha (aK + r)	Bestandserwartungswert insgesamt
	m ²	Jahre				%	Jahre	m ³ /ha	cm	€/m ³	cm	€/ha	€/ha			€/ha	€

Zerschlagungswert

Baumart	Fläche	Alter (a)	Erfolgsklasse	Wertzahl	Bestockungsgrad	Anteil	Alter (a)	Vorrat im Alter a	Durchmesser BHD im Alter a	Holzpreis im Alter a	Holzmerkmal im Alter a	Abtriebswert im Alter a (a)	Kulturkosten (K)	Abtriebswertfaktor (aK)	Reduktionsfaktor (r)	Abtriebswert je ha (aK + r)	Abtriebswert insgesamt
	m ²	Jahre				%	Jahre	m ³ /ha	cm	€/m ³	cm	€/ha	€/ha			€/ha	€

Abtriebswert

Baumart:	Wertzahl:	Mittelstamm a:	Anmerkung:	Durchmesser (BHD)	Baumhöhe	Stammzahl	Holzpreis je Stamm	Baumhöhe	Stammzahl	Holzpreis je Stamm	Baumhöhe	Stammzahl	Holzpreis je Stamm	Baumhöhe	Stammzahl	Holzpreis je Stamm	Abtriebswert
				cm	m	m ² /ha	€/m ³										
				20													
				24													
				28													
				32													
				36													
				40													
				44													
				48													
				52													
				56													
				60													
				64													
				68													
				72													
				76													
				80													
Holzpreis:																	1 m ³ /t
Holzpreis:																	80,00 €/m ³
Einkaufskosten:																	35,00 €/m ³
Abtriebswert:																	15 €

Bestandsverkehrswert

Bestandserwartungswert	Zerschlagungswert	Gewichtung	Zwischenwert	Abtriebswert	Bestandsverkehrswert
				15 €	15 €