

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 Weidenbach (Eifel), Blatt 0869
eingetragene, unbebaute, forstwirtschaftlich genutzte, Grundstück
Gemarkung Weidenbach, Flur 2, Flurstück 19

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 7 K 6/23 -

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 9.500,-

**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: 2024.12.11
15:40:54
+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 Weidenbach, Flur 2, Flurstück 19	9
4.1	Bodenwertermittlung	9
4.2	Verkehrswertermittlung	10
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	11
6	Literatur	13
7	Anlagen	13

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 28.03.2024 vom

Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Weidenbach,
Blatt 0869 eingetragenen, unbebauten, forstwirtschaftlich genutzten,
Grundstücks

Gemarkung Weidenbach, Flur 2, Flurstück 19, Waldfläche, Beim
Leienborn, in der Größe von 8.735 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
- Herr Rechtsanwalt
Antragstellers
- Herr Rechtsanwalt
Frau

Antragsteller, und seine Ehefrau
, Rechtsbeistand des o.g.
, 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.

Pachtverhältnisse sind den Beteiligten nicht bekannt.

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 Weidenbach

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 : Weidenbach, Blatt 0869

Gemarkung : Weidenbach

Flur : 2

Flurstück : 19

Größe : 8.735 m²

Lasten in Abt. II
des Grundbuches¹ : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Daun, 7 K 6/23);
eingetragen am 10.08.2023.

Baulasten : keine wertbeeinflussenden Eintragungen
vorhanden.

¹ Grundbuch von Weidenbach (Eifel) Blatt 0869 Abdruck vom 21.05.2024

3.2 Lage der Grundstücke

Das zu bewertende Grundstück liegt in Rheinland-Pfalz, zwischen den Ortsgemeinden Weidenbach und Schutz, in einer Feld-Wald-Lage. Es liegt im Bereich der Verbandsgemeinde Daun. Der Ortskern von Schutz ist ca. 1,7 km (Luftlinie) entfernt; der Ortskern von Weidenbach ist ca. 2,3 km (Luftlinie) entfernt. Das Grundstück liegt zwischen zwei forstwirtschaftlichen Wirtschaftswegen, 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; Weidenbach hat ca. 260 Einwohner.

Die Verwaltung der Verbandsgemeinde Daun und die Verwaltung des Landkreises Vulkaneifel befinden sich jeweils in Daun. Daun ist ca. 17 km von Weidenbach entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Bundesstraße 257, die die Verbindung zwischen Daun und Bitburg darstellt, verläuft unmittelbar an Weidenbach vorbei. In ca. 17 km befindet sich die Autobahnauffahrt „Manderscheid“ auf die Bundesautobahn 1. Diese stellt die Verbindung zwischen Trier und Koblenz dar.

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 Steinigen, in ca. 25 km Entfernung vorhanden. Landhändler befinden sich in Gillenfeld (ca. 20 km Entfernung) und in Badem (ca. 20 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 8.735 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Länge von ca. 140 m an einen, mit einer wassergebundenen Decke befestigten, Wirtschaftsweg und ist ca. 60 m tief. Im Südwesten grenzt das vorliegende Grundstück an einen weiteren, mit einer wassergebundenen Decke befestigten, Wirtschaftsweg.

Das Grundstück ist hängig.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Waldgrundstück. Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist das Grundstück als forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Bodenschätzergebnisse liegen nicht vor.

Bei dem Bewuchs handelt es sich z.T. um einen ca. 80-jährigen Fichten-Reinbestand, z.T. um einen ca. 50-jährigen Fichten-Reinbestand und z.T. um einen Fichten (ca. 70 Jahre alt) - Buchen (ca. 100 Jahre alt) - Eichen (ca. 100 Jahre alt) - Mischbestand.

Der Bestand ist unregelmäßig durchforstet. Es sind teilweise Borkenkäferbefall und teilweise Rindenverletzungen (Schälschäden) vorhanden. Ferner ist teilweise Windwurf vorhanden.

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 „Rotwildkerngebiet“. 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 Weidenbach, Flur 2, Flurstück 19

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 forstwirtschaftliche Nutzflächen beträgt zum 01.01.2024, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, EUR 0,40/m² (Bodenrichtwertzone Nr. 6203). 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 dem o.g. Bodenrichtwert abzuleiten.

In diesem Richtwert sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus dem Richtwert 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.

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

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.

Der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks 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 6.000,-** für sachgerecht und angemessen (siehe Anlage 5).

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

Größe	Bodenwert	Bemerkungen
8.735 m ² x	0,40 EUR/m ² = EUR 3.494,-	forstwirtschaftl. Fläche
	EUR 6.000,-	Aufwuchs
8.735 m ²	EUR 9.494,-	

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 8.735 m² auf

EUR 9.494,-

geschätzt.

4.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichsverfahren, 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 9.494,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Weidenbach, Blatt 0869 eingetragenen, unbebauten, forstwirtschaftlich genutzten, Grundstücks Gemarkung Weidenbach, Flur 2, Flurstück 19, Waldfläche, Beim Leienborn, in der Größe von 8.735 m², wird zum Wertermittlungstichtag, dem 02.07.2024, somit auf gerundet

EUR 9.500,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Grundstück : Grundstück Gemarkung Weidenbach, Flur 2, Flurstück 19

Lage : 54570 Weidenbach

Grundstücksgröße : 8.735 m²

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	: Miet-/Pachtverhältnisse sind nicht bekannt
Gewerbebetrieb	: nicht vorhanden
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsstichtag	: 02.07.2024

Verkehrswerte

Grundstück Gemarkung : EUR 9.500,-
Weidenbach, Flur 2,
Flurstück 19

Euskirchen/Dom-Esch, den 10.12.2024

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



Foto 2

BESTANDSVERKEHRSWERTERMITTLUNG

Gemarkung: Weidenbach Flur: 2 Flurstück: 19 Fläche: 8.735 m²
 Stichtag: 05.10.2024 Bewertungsgrundlage: Richtlinien zur Waldbewertung in NRW 2023

Bestandsbeschreibung	Bestandsverkehrswert
1. Fichten-Reinbestand, 80-jährig aus Pflanzung, 90 % Käferholz (Borkenkäferbefall), gesunde Fichten z.T. grobsäsig. 2. Fichten-Reinbestand, 50-jährig aus Pflanzung, 20 % Käferholz, 40 % Rindenverletzungen (Schältschäden), tlw. Windwurf. 3. Fichten-Buchen-Eichen-Mischbestand, Fichte 70-jährig aus Pflanzung, 90 % Käferholz, tlw. Windwurf, gesunde Fichten z.T. grobsäsig, Buche 100-jährig aus Kammwuchs, Eiche 100-jährig aus Stockausschlag.	6.010,- €

Bestandserwartungswert

Bestandsheit	Baumart	Fläche m ²	Alter (a) Jahre	Ertragsklasse	Wertfaktor	Bestockungsgrad	Anteil	Umschlagzeit (U) Jahre	Vorrat im Alter U m ³ /ha	Durchmesser BHD im Alter U cm	Holzbock im Alter U m ³ /ha	Holzbockkosten im Alter U €/m ³	Abtriebswert im Alter U (Aa) €/ha	Kulturkosten (C) €/ha	Alterswertfaktor (Awf)	Reduktionsfaktor (R)	Erwartungswert je ha (Aa + C) x Awf + C x R €/ha	Bestandserwartungs- wert insgesamt €
1	Fichte	2.867	80	I,0	4	0,7	20	80	529	52	85,85	27,97	30.619	2.200	1,000	0,77	23.577	1.352
	Fichte	2.867	80	I,0	Käferholz	0,7	80											0
2	Fichte	4.492	50	I,0	4	0,9	80	50	329	31	75,91	39,04	13.504	2.200	0,703	0,94	13.503	4.852
	Fichte	4.492	50	I,0	Käferholz	0,9	80											0
3	Fichte	1.376	70	I,0	4	0,8	5	80	529	31	75,91	39,04	13.504	2.200	0,919	0,84	15.206	105
	Fichte	1.376	70	I,0	Käferholz	0,8	45											0
	Buche	1.376	100	N,0	5	0,8	40	140	436	44	62,67	28,87	14.737	2.800	0,833	0,86	10.959	603
	Eiche	1.376	100	N,0	5	0,8	10	180	320	57	174,32	28,51	48.659	3.100	0,694	0,85	28.330	290
8.735																		7.302 €

Zerschlagungswert (Abtriebswert)

Bestandsheit	Baumart	Fläche m ²	Alter (a) Jahre	Ertragsklasse	Wertfaktor	Bestockungsgrad	Anteil	Umschlagzeit (U) Jahre	Vorrat im Alter U m ³ /ha	Durchmesser BHD im Alter U cm	Holzbock im Alter U m ³ /ha	Holzbockkosten im Alter U €/m ³	Abtriebswert im Alter U (Aa) €/ha	Kulturkosten (C) €/ha	Alterswertfaktor (Awf)	Reduktionsfaktor (R)	Abtriebswert je ha Aa + C €/ha	Abtriebswert insgesamt €
1	Fichte	2.867	80	I,0	4	0,7	20	80	529	52	85,85	27,97	30.619	-	-	0,70	21.433	1.229
	Fichte	2.867	80	I,0	Käferholz	0,7	80											0
2	Fichte	4.492	50	I,0	4	0,9	80	50	329	19	57,65	54,13	1.158	-	-	0,90	1.042	374
	Fichte	4.492	50	I,0	Käferholz	0,9	80											0
3	Fichte	1.376	70	I,0	4	0,8	5	70	478	27	70,74	42,91	13.303	-	-	0,80	10.642	73
	Fichte	1.376	70	I,0	Käferholz	0,8	45											0
	Buche	1.376	100	N,0	5	0,8	40	100	332	29	56,29	34,06	7.380	-	-	0,80	5.904	325
	Eiche	1.376	100	N,0	5	0,8	10	100	229	31	88,88	34,92	11.899	-	-	0,80	9.519	131
8.735																		2.132 €

Bestandsverkehrswert

Bestandserwartungswert	Zerschlagungswert	Gewichtung	Bestandsverkehrswert
7.302 €	2.132 €	3 : 1	6.010 €

Abstimmung von Bestandserwartungswert und Zerschlagungswert

hohe Hiebsunreife (Zerschlagungswert < 30 % des Bestandserwartungswertes): Gewichtung 3:1
 mittlere Hiebsunreife (Zerschlagungswert = 30 - 60 % des Bestandserwartungswertes): Gewichtung 2:1
 niedrige Hiebsunreife (Zerschlagungswert > 60 % des Bestandserwartungswertes): Gewichtung 1:1