

# Gutachten

zur Verkehrswertermittlung des Grundstückes

Gemarkung Saxler

Flur 4, Flurstück 70/6

im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Hillesheim, Sarah, Dorfstraße 21, 54558 Saxler

./.

Rottland, Jaqueline, Dorfstraße 18, 54558 Saxler

7 K 10/24

Auftraggeber:

Amtsgericht Daun

Berliner Str. 3

54550 Daun

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Ehleringer

Lindenstraße 1, 54597 Seiwerath

Telefon 06553/3177

Fax 06553/961073

**Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Kurzfassung und Verkehrswert</b>	<b>3</b>
<b>3. Allgemeine Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1 Eintragungen im Liegenschaftskataster	4
3.2 Eintragungen im Grundbuch	4
3.3 Sonstige Grundstücksbeschreibung	5
3.4 Flächennutzungsplan	9
<b>4. Wertermittlung</b>	<b>10</b>
4.1 Definition des Verkehrswertes	10
4.2 Bodenrichtwerte, Vergleichspreise, Verkehrswertableitung	11
<b>5. Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel</b>	<b>13</b>
<b>Flurkarte und Geobasisinformationen</b>	<b>14</b>

**1. Vorbemerkungen:**

Das Amtsgericht Daun beauftragte den unterzeichnenden Sachverständigen durch Beschluss vom 06.12.2024 im Zwangsversteigerungsverfahren 7 K 10/24 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens (Auftragsschreiben vom 10.12.2024).

Wertermittlungsgegenstand ist das im Grundbuch von Saxler, Blatt 355 unter lfd. Nr. 3 eingetragene Grundstück Gemarkung Saxler, Flur 4, Flurstück 70/6.

Mit Einwurf/Einschreiben vom 16. Dezember 2024 wurde für den 2. Januar 2025 um 11 Uhr ein Ortstermin anberaumt. Als Treffpunkt wurde „Vor dem Haus Dorfstraße 18“ festgelegt.

Am vorgeschlagenen Treffpunkt war zum festgelegten Zeitpunkt niemand erschienen. Am Haus „Dorfstraße 18“ meldete sich niemand. Die Hausklingel war defekt. Auf Anklopfen meldete sich ebenfalls niemand. Zu Beginn der Grundstücksbesichtigung meldete sich Frau Manuela Rottland (Mutter von Frau Jaqueline Rottland) und gab, dass die Gegenstände im Bereich der Feldscheune nicht Eigentum von Jaqueline Rottland seien. Frau Manuela Rottland gab an, dass sich auf dem Wertermittlungsobjekt gefällte Eichenbäume befänden. An der anschließenden Grundstücksbesichtigung hat Frau Manuela Rottland nicht teilgenommen.

Der Ortstermin wurde um 11.40 Uhr geschlossen.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung festgelegt.

**2. Kurzfassung und Verkehrswert:**

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstückes und des Zubehörs wurde wie folgt ermittelt:

Gemarkung Saxler, Flur 4, Flurstück 70/6	<b>11.000 €</b>
Zubehör	<b>500 €</b>

### 3. Allgemeine Grundstücksbeschreibung:

#### 3.1 Eintragungen im Liegenschaftskataster:

##### Gemarkung Saxler, Flur 4, Flurstück 70/6

Gesamtfläche:	8.678 m <sup>2</sup> , davon 4.184 m <sup>2</sup> Grünland, 3.525 m <sup>2</sup> Laubholz, 969 m <sup>2</sup> Gehölz
Baulasten:	keine
Gesamtertragsmesszahl:	1390
mittlere Acker/-Grünlandzahl:	35
Schutzgebiete:	keine
Einbeziehung in Bodenordnung:	nicht gegeben
Weitere Angaben:	keine

#### 3.2 Eintragungen im Grundbuch: <sup>1</sup>

Amtsgericht	Daun
Grundbuch/Blatt:	Grundbuch von Saxler, Blatt 355
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 3
I. Abteilung:	Jaqueline Rottland als Alleineigentümerin
II. Abteilung:	Zwangsversteigerungsvermerk
III. Abteilung:	Etwaige Eintragungen in Abt. III sind für den Verkehrswert eines Grundstückes nicht relevant und bleiben unberücksichtigt.

<sup>1</sup> Lt. Grundbuchauszug vom 16.12.2024

3.3 Sonstige Grundstücksbeschreibung:

Foto 1: Unterstand für Pferde, das Gebäude ist stark wertgemindert und nicht mehr wertrelevant.



Foto 2: Feldscheune, das Gebäude hat Abmessungen von 9 m \* 13,8 m = 124 m<sup>2</sup>. Die lichte Nutzhöhe beträgt 2,10 m. Der Boden ist unbefestigt.



Foto 3: Die seitliche Brettverschalung fehlt teilweise, bzw. ist stark verwittert. Das Dach ist mit Zinkblech eingedeckt.



Foto 4: Fäulnis an den Stützen. Die Standsicherheit der Feldscheune wird als nicht mehr gegeben angesehen. Das Gebäude ist abbruchreif und nicht mehr wertrelevant.



Foto 5: Grünlandteilfläche des Wertermittlungsobjektes, die Oberfläche verläuft geneigt, besondere Schwierigkeiten bei der Bewirtschaftung bestehen nicht.



Foto 6: Grünlandteilfläche im westlichen Bereich mit Gehölzen im Hintergrund.



Foto 7: Liegende Eichenstämme, teilweise sehr stark durch Ginster und Brombeeren eingewachsen.



Foto 8: Stehende Eichen inmitten des Wertermittlungsobjektes.



Foto 9: Liegende Eichenbäume. Die Stöcke sind teilweise ca. 1 m hoch.



Anzahl und Qualität der liegenden Bäume waren nicht feststellbar, weil diese teilweise durch Ginster und Brombeeren stark eingewachsen waren.

Die liegenden Bäume sind nicht mehr mit dem Grundstück verbunden und werden als Zubehör eingestuft.

#### 3.4 Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan weist das Wertermittlungsobjekt als land- und forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, wobei eine Teilfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> im westlichen Bereich als Mischgebiet ausgewiesen ist. Zur Entwicklung wäre eine umfangreiche Erschließung notwendig, deren Realisierungsmöglichkeiten aus Kostengründen als sehr gering angesehen werden. Das Wertermittlungsobjekt ist deshalb dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Erschließung des Wertermittlungsobjektes erfolgt aktuell ausschließlich über Wirtschaftswege. Ein Anschluss an eine Ortsstraße, Kreisstraße, Landesstraße, etc. besteht nicht.

#### 4. Wertermittlung:

##### 4.1 Definition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.<sup>2</sup>

Der Verkehrswert ist der Wert für jedermann. Bei der Ermittlung ist besonderer Wert auf die Nichtberücksichtigung von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen zu legen. Liebhaberwerte oder eine besonders günstige Lage von Grundstücken zu einem landwirtschaftlichen Betrieb sind bei der Verkehrswertermittlung außen vor zu lassen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswert-, das Sachwert- oder das Ertragswertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das jeweilige Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.<sup>3</sup>

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist i. d. R. vom Vergleichswertverfahren auszugehen. Bei der Wertermittlung von Gebäuden ist das Sachwert- und das Ertragswertverfahren zu wählen.

---

<sup>2</sup> Definition gemäß § 194 BauGB

<sup>3</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung

#### 4.2. Bodenrichtwerte, Vergleichspreise, Verkehrswertableitung:

Vom Gutachterausschuss wird für die Gemarkung Saxler folgender Bodenrichtwert (Stand 1.1.2024) herausgegeben:

##### Saxler

Acker/Grünland/Wald      0,80 €/m<sup>2</sup>/0,70 €/m<sup>2</sup>/0,40 €/m<sup>2</sup>

Das Wertermittlungsobjekt liegt sehr ortsnah. Die Nähe zur Besiedlung wirkt sich erhöhend auf den Verkehrswert aus. Kriterien, wie der restliche Baumbestand oder das Vorhandensein der Feldscheune sind für potentielle Käufer des Grundstückes, die die Ortsnähe als Kaufkriterium in Erwägung ziehen, sekundär.

Der Kreis potentieller Käufer wird im Kreis der Hobbytierhalter und nicht im Kreis von landwirtschaftlichen Bewirtschaftern gesehen.

Zur Wertfindung sog. Besonderer Flächen der Land- und Forstwirtschaft, deren Eigenschaften durch die Nähe zur Besiedlung geprägt sind, existieren keine Bodenrichtwerte und oft nur unzureichende Vergleichspreise mit sehr stark abweichenden Bedingungen. Als Hilfsmittel zur Wertermittlung gibt der obere Gutachterausschuss sog. Vergleichswerte für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft heraus<sup>4</sup>.

Dieser Vergleichsfaktor beträgt das 1,9fache des Bodenrichtwertes für Grünland (0,70 €/m<sup>2</sup>) und das 3,1fache für Forstflächen.

Vorliegend handelt es sich um eine gemischte Fläche aus Grünland, Forst- und Gehölzflächen. Die Gehölzflächen werden wie Forstflächen behandelt.

Für die einzelnen Teilflächen bzw. das gesamte Grundstück ergeben sich folgende Werte:

4.184 m <sup>2</sup> Grünland * 0,70 €/m <sup>2</sup> * 1,9 =	5.565 €
<u>4.494 m<sup>2</sup> Forst und Gehölz * 0,40 €/m<sup>2</sup> * 3,1 =</u>	<u>5.573 €</u>
Gesamtes Grundstück	11.138 €
<b>Gerundet</b>	<b>11.000 €</b>

Unter diesen Gesichtspunkten sind der vorhandene Baumbestand und die Gebäude mit dem notwendigen Räumungsaufwand inbegriffen. Eine Einzelbetrachtung ist nicht mehr erforderlich.

Hinsichtlich des Zubehörs sind – wie bereits erwähnt – keine detaillierten Feststellungen möglich. Die auf dem Grundstück liegenden Bäume sind weder zählbar, noch ist die Qualität feststellbar, weil die Bäume durch Ginster und Brombeeren überwuchert sind. Eine Schätzung ist deshalb nur mit hohem Risiko möglich. Für die Eichenbäume besteht die Möglichkeit der Verwertung als Brennholz. Eichenholz ist sehr witte-

<sup>4</sup> Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 275

rungsbeständig und kann nach mehreren Jahren Liegezeit noch bedenkenlos als Brennholz verwertet werden.

Lt. Auftragschreiben des Amtsgerichtes Daun vom 10.12.2024 ist der Wert des Zubehörs frei zu schätzen und wird in Höhe von **500 €** gesehen.

Zur Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurde ausschließlich lizenziertes Daten- und Kartenmaterial des Vermessungs- und Katasteramtes Westeifel-Mosel verwendet.

*Thomas Ehleringer*

Dipl.-Ing. Thomas Ehleringer



**5. Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel:**

KÖHNE, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage Hamburg und Berlin

Feststellungen und Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

Immobilienwertermittlungsverordnung

Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und Flurkarte, Grundbuchauszug

Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses

Auskünfte der Gemeindeverwaltung

FISCHER/BIEDERBECK, Bewertung im Ländlichen Raum, HLBS- Verlag, März 2019

# Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

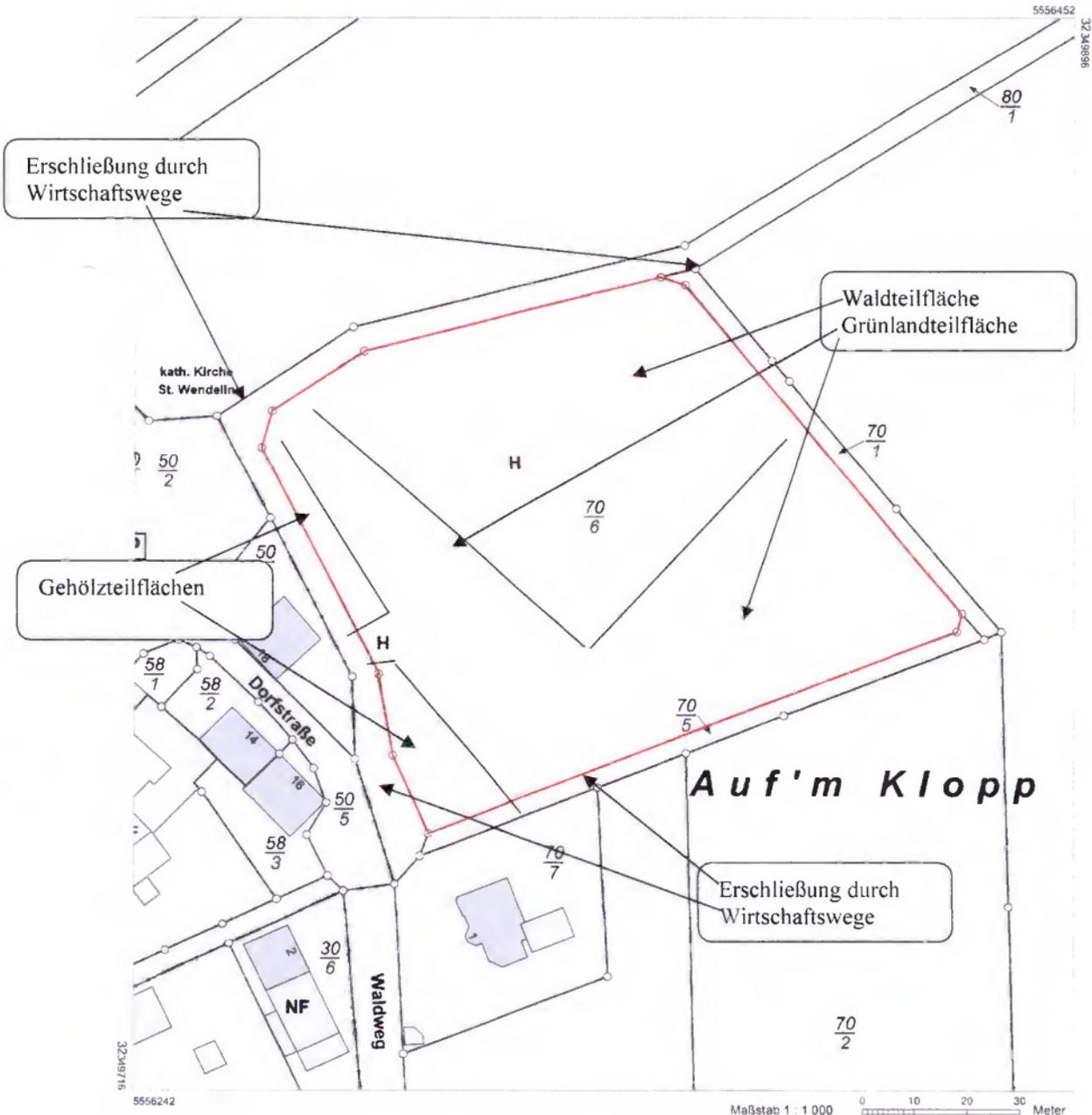
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
WESTEIFEL-MOSEL

Hergestellt am 02.01.2025

Flurstück: 70/6  
Flur: 4  
Gemarkung: Saxler

Gemeinde: Saxler  
Landkreis: Vulkaneifel

im Viertheil 24  
54470 Bernkastel-Kues



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel.

Quelle: Arbeitsunterlage Vermessungs- u. Katasteramt Westeifel-Mosel. Die Karte ist nicht maßstabgerecht.

**Auszug aus den Geobasisinformationen**

Flurstücks- und Eigentüternachweis

**RheinlandPfalz**VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
WESTEIFEL-MOSEL

Hergestellt am 02.01.2025

Im Viertheil 24  
54470 Berncastel-Kues**Flurstück 70/6, Flur 4, Gemarkung Saxler (3372)**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Saxler Landkreis: Vulkaneifel
Lage:	Aufm Klopp
Fläche:	8 678 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	4 184 m <sup>2</sup> Grünland 3 525 m <sup>2</sup> Laubholz 614 m <sup>2</sup> Gehölz 355 m <sup>2</sup> Gehölz
Bodenschätzung:	2 588 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 35, Ertragsmesszahl 906  819 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 336  568 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 29, Grünlandzahl 26, Ertragsmesszahl 148  Gesamtertragsmesszahl 1390
Bewertung:	3 975 m <sup>2</sup> Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 3 695 m <sup>2</sup> Forstwirtschaftliche Nutzung (H) 1 008 m <sup>2</sup> Forstwirtschaftliche Nutzung (H)

**Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Daun Grundbuchbezirk Saxler Grundbuchblatt 355 Laufende Nummer 3
Eigentümer:	2 Rottland, Jacqueline Dorfstraße 18 54558 Saxler

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)