



Seit 30 Jahren

Von der Industrie- und Handelskammer
Koblenz öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Werner Kretz

Diplom - Betriebswirt

Ringstraße 20
56459 Pottum/WW.

Telefon: 02664 991100

Telefax: 02664 90222

E-Mail: info@werner-kretz.de

Internet: www.werner-kretz.de

Geschäfts-Nr. : 14 K 37/24

17. Februar 2025

Schätzungsgutachten Nr. 1/2/M/2025

über

**den Verkehrswert (lt. § 194 BauGB) eines unbebauten Grund-
stückes in 56412 Heilberscheid, Buchenstraße 2**



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 13. Februar 2025 ermittelt mit

€ 87.200,00

Dies ist die 1. Ausfertigung.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Allgemeine Angaben	3
A. Beschreibung der Fläche.....	5
B. Schätzung der Werte	6
Bodenwert	7
Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertverfahren.....	8
Bildseiten	10
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	13
Anhang.....	14

Auftraggeber:

Amtsgericht Montabaur

Auftrag vom:

20. Dezember 2024

Eigentümer lt. Grundbuch:

Herr
Michael W o l f
Schulstraße 12
56412 Heilberscheid

Amtliche Bezeichnung:

Amtsgericht Montabaur
Grundbuch von Montabaur
Blatt 717
Flur 5, Nr. 123/2 = 999 m²

(siehe beigelegte Bodenrichtwertkarte)

Bewertungsgrundlagen:

Abzeichnung der Bodenrichtwertkarte.

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. 07. 2021.

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012.

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertR 2006).

Baugesetzbuch (BauGB vom 08.12.1986).

Preisindizes für Bauwerke des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden.

Literatur: Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 7. und 8. Aufl..

Literatur: Kleiber, Simon „Verkehrswert-ermittlung von Grundstücken -Kommentar- und Handbuch-“, 5. Aufl..

Literatur: Vogels, „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“, 5. Aufl..

Literatur: Dr. Sprengnetter, „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Loseblattsammlung.

Einsicht in das Grundbuch.

Stich-/Besichtigungstag:

13. Februar 2025

Anwesend waren:

Der Sachverständige

Wertbeeinflussende Eintragungen
in Abt. II des Grundbuches, lt.
Ausdruck vom 14.11.2024:

Keine

Vorbemerkung:

Altlasten sind nicht bekannt. Es werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert bleiben unberücksichtigt.

A. Beschreibung der Fläche

Örtliche Lage:

Das Grundstück liegt als Eckgrundstück an zwei ruhigen Anliegerstraßen.

Erschließungszustand:

Wasser- und Abwasseranschluss sind vorhanden.

Ob ein Gasanschluss vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.

Die Anliegerstraßen sind ausgebaut.

Allgemeiner Zustand
des Grundstückes:

Das Grundstück ist eben.

Die Oberfläche besteht überwiegend aus einer Grasfläche mit Baum- und Strauchbewuchs.

Ein Teil der Fläche ist mit Sand/Splitt befestigt.

Das Grundstück ist tlw. mit einem Drahtgitterzaun eingefriedet.

Etwa ein Drittel der Fläche ist ebenfalls mit einem Drahtgitterzaun und einem Eisengittertor abgegrenzt.

Ein Teil der Fläche ist mit einigen Waschbetonplatten befestigt.

Unmittelbar an der Hauswand von Schulstraße 12 ist eine kleinere Fläche mit Betonplatten angelegt.

(Das Gebäude von Schulstraße 12 ist im Eigentum von Herrn Michael Wolf).

Auf dem Grundstück lagert einiger Unrat.

Außerdem steht auf dem Grundstück ein Zigarrettenautomat der Firma Willi Weber GmbH & Co KG, 64807 Dieburg, Dieselstraße, Tel. 06071/20927777.

Die jährliche Pacht beträgt lt. Angaben der Fa. Weber = € 100,00.

B. Schätzung der Werte

Vorbemerkung:

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken ist nach dem **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.

Nach § 15 der ImmoWertV wird der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Finden sich jedoch in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den m² Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss der Katasterämter für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB ermittelt.

Bodenwert

Lt. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Katasteramtes Westerburg, betrug der Preis für Baugrund, in der Lage des Schätzobjektes, per letzter Festschreibung 01.01.2024, einschließlich aller bis dahin fälligen Ausbaubeiträge, € 90,00/m².

Den Bodenwert zum Stichtag schätze ich ebenfalls auf € 90,00/m².

Dieser Bodenrichtwert gilt für eine Vergleichs-Grundstücksfläche von 700 m².

Das Grundstück liegt mit 999 m² über der Vergleichs-Grundstücksfläche von 700 m².

Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist daher dieser Einfluss durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen.

Lt. der Tabelle 4.5-12 des Landesgrundstücksmarktberichts 2023 beträgt der Umrechnungskoeffizient von 700 m² zu 999 m² = 0,97 (siehe Anhang).

Somit ermittelt sich folgender Bodenwert:

$$999 \text{ m}^2 \times € 90,00/\text{m}^2 \times 0,97 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad \quad 87.213,00}}$$

Angaben hierzu:

Die Maschendrahtzufriedung, sowie die Waschbeton- und Betonplatten auf dem Grundstück stellen keine Werterhöhung dar.

Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertverfahren

Nach der Legaldefinition in § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert „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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Aufgrund des äußeren Eindruckes, des Standortes und der derzeitigen Marktlage und Kreditsituation, halte ich weder einen Abschlag noch Zuschlag für angemessen.

**Somit schätze ich folgenden Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichs-
wertverfahren:**

€ 87.200,00 (gerundet)

(i. W.: Siebenundachtzigtausendzweihundert Euro).

Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, Vervielfältigen, Weitergeben, oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Das Gutachten umfasst einschließlich Bilder und Bodenrichtwertkarte/Anhang 14 Blätter und ist in 5 schriftlichen Ausfertigungen, einschließlich einer Ausfertigung für meine Akten, erstellt.



Pottum, den 17. Februar 2025



