



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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Montabaur

Auftrag vom:

20. Dezember 2024

Eigentümer lt. Grundbuch:

Herr  
Michael Wolf  
Schulstraße 12  
56412 Heilberscheid

Amtliche Bezeichnung:

Amtsgericht Montabaur  
Grundbuch von Montabaur  
**Blatt 717**  
Flur 5, Nr. 123/2 = 999 m<sup>2</sup>

(siehe beigefügte 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 Grundbuchs, 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 Zigarettenautomat 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>.

Den Bodenwert zum Stichtag schätze ich ebenfalls auf € 90,00/m<sup>2</sup>.

Dieser Bodenrichtwert gilt für eine Vergleichs-Grundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück liegt mit 999 m<sup>2</sup> über der Vergleichs-Grundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup>.

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  $700 \text{ m}^2$  zu  $999 \text{ m}^2 = 0,97$  (siehe Anhang).

Somit ermittelt sich folgender Bodenwert:

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

Angaben hierzu:

Die Maschendraht einfriedung, 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 Vergleichswertverfahren:**

**€ 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



