

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!**

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht St. Goar
Bismarckweg 3-4
56329 St. Goar



Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon: 06431 973857
Fax: 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 22.07.2024 / m

Az. des Gerichts: 1 K 31/23

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194
Baugesetzbuch für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück sowie für zwei
Waldgrundstücke im Außenbereich von 56346 Prath



Flurstück 1 (ungefähre Markierung)



Flurstücke 2577 und 2578 (ungefähre Markierung)

Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungstichtag
27.05.2024 ermittelt mit rd.

3.000,00 €

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungs-
stichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 1	unbebaut (Grünland)	3.010 m ²	2.000,00 €
B - Flurstück 2577	unbebaut (Wald)	1.450 m ²	500,00 €
C - Flurstück 2578	unbebaut (Wald)	1.452 m ²	500,00 €
Summe der Teilgrundstücksflächen		5.912 m²	3.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine
für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.1	Verkehrs- und Geschäftslage	4
1.1.2	Baulicher Zustand	4
1.1.3	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	4
1.1.4	Hausschwamm	4
1.1.5	Ökologische Altlasten	4
1.1.6	Pächter	4
1.1.7	Wohnpreisbindung	4
1.1.8	Gewerbe	4
1.1.9	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.10	Energieausweis	5
1.1.11	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	5
1.2	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	5
1.3	Allgemeine Maßgaben	5
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Grundstücksdaten	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2.1	Lage der Verbandsgemeinde	6
2.2.2	Infrastruktur	7
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	7
2.3.1	Flächennutzungsplan	7
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB	7
2.3.3	Bodenordnung	7
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	8
2.4	Grundstücksbeschaffenheiten	8
2.5	Baugrund, Grundwasser	8
2.6	Immissionen, Altlasten	8
2.7	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.	Ermittlung der Verkehrswerte	10
3.1	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 1	14
3.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
3.1.2	Bodenwertermittlung	17
3.1.2.1	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	17
3.1.3	Vergleichswertermittlung	18
3.1.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
3.1.3.2	Vergleichswertberechnung	19
3.1.4	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 1	19
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 2577	20
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	22
3.2.2	Bodenwertermittlung	22
3.2.3	Vergleichswertermittlung	23
3.2.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	23
3.2.3.2	Vergleichswertberechnung	23
3.2.4	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 2577	23
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 2578	24
3.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	26
3.3.2	Bodenwertermittlung	26
3.3.3	Vergleichswertermittlung	26
3.3.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	26
3.3.3.2	Vergleichswertberechnung	27
3.3.4	Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 2578	27
3.4	Gesamtverkehrswert	28
4.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: a) unbebautes Grundstück (Grünland)
b)+c) unbebaute Grundstücke (Wald)

Objektadresse: 56346 Prath
Außenbereich (ohne Adresse)

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummern
	Prath	630	a) 2 b) 3 c) 4

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Prath	a) 5 b) 37 c) 37	1 2577 2578	3.010 m ² 1.450 m ² 1.452 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht St. Goar
Bismarckweg 3-4
56329 St. Goar

Auftrag vom 02.04.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 27.05.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 27.05.2024

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

entfällt

1.1.2 Baulicher Zustand

entfällt

1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

entfällt

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Pächter

Flurstück 1 ist verpachtet. Bei den Flurstücken 2577 und 2578 sind keine Pächter vorhanden.

1.1.7 Wohnpreisbindung

entfällt

1.1.8 Gewerbe

Es ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.10 Energieausweis

entfällt

1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	56346 Prath		
Straße und Hausnummer:	Außenbereich (ohne Adresse)		
Amtsgericht:	St. Goar		
Grundbuch von:	Prath Blatt 630		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Prath		
	a) lfd. Nr. 2	Flur 5	Flurstück 1 Größe: 3.010 m ²
	b) lfd. Nr. 3	Flur 37	Flurstück 2577 Größe: 1.450 m ²
	c) lfd. Nr. 4	Flur 37	Flurstück 2578 Größe: 1.452 m ²
Wirtschaftsart:	a)	Landwirtschaftsfläche	
	b)+c)	Waldfläche	

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde Loreley:	Einwohnerzahl:	ca. 16.600
Ortsgemeinde Prath:	Einwohnerzahl:	ca. 300

2.2.1 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis:	Rhein-Lahn-Kreis
Bundesland:	Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:	zur Kreisstadt Bad Ems	ca. 23 km
	zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 67 km
	nach Koblenz	ca. 29 km

nächste Anschlüsse an eine Bundesautobahn:	A 61 von Ludwigshafen nach Venlo ¹	
	Anschluss Emmelshausen	ca. 20 km
	Anschluss Pfalzfeld	ca. 20 km

¹ incl. einer Fahrstrecke

2.2.2 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und eine Tankstelle befinden sich in St. Goarshausen. Der nächste Einkaufsort ist Koblenz.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Dahlheim. Eine Realschule plus sowie ein Gymnasium sind in St. Goarshausen vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke befinden sich in St. Goarshausen. Krankenhäuser sind in Koblenz, Lahnstein und Nastätten vorhanden.

Bankzweigstellen sowie eine Postfiliale befinden sich in St. Goarshausen.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: LN – Flächen der Land- und Forstwirtschaft

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:

- a) Grünland
- b)+c) Wald

Erschließungszustände: nicht erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

topografische
Grundstückslagen:

- a)-c) leicht geneigt

Grundstücksformen:

- a) unregelmäßige Grundstücksform
- b)+c) regelmäßige Grundstücksform

2.5 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasser-schäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.6 Immissionen, Altlasten

Immissionen:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten:

Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.7 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

- a) In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende nicht bewertete Eintragung:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht)
- b)-c) In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Einzelwerte und der Gesamtverkehrswert für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück sowie für zwei Waldgrundstücke im Außenbereich von 56346 Prath zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Prath	630	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Prath	5	1	3.010 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Prath	630	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Prath	37	2577	1.450 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Prath	630	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Prath	37	2578	1.452 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 1	unbebaut (Grünland)	3.010 m ²
B - Flurstück 2577	unbebaut (Wald)	1.450 m ²
C - Flurstück 2578	unbebaut (Wald)	1.452 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen		5.912 m²

I. Lage im Raum



© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
<http://www.sprengnetter.de>

II. Ausschnitt aus dem Ortsplan



© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
<http://www.sprengnetter.de>

III. Übersichtskarte

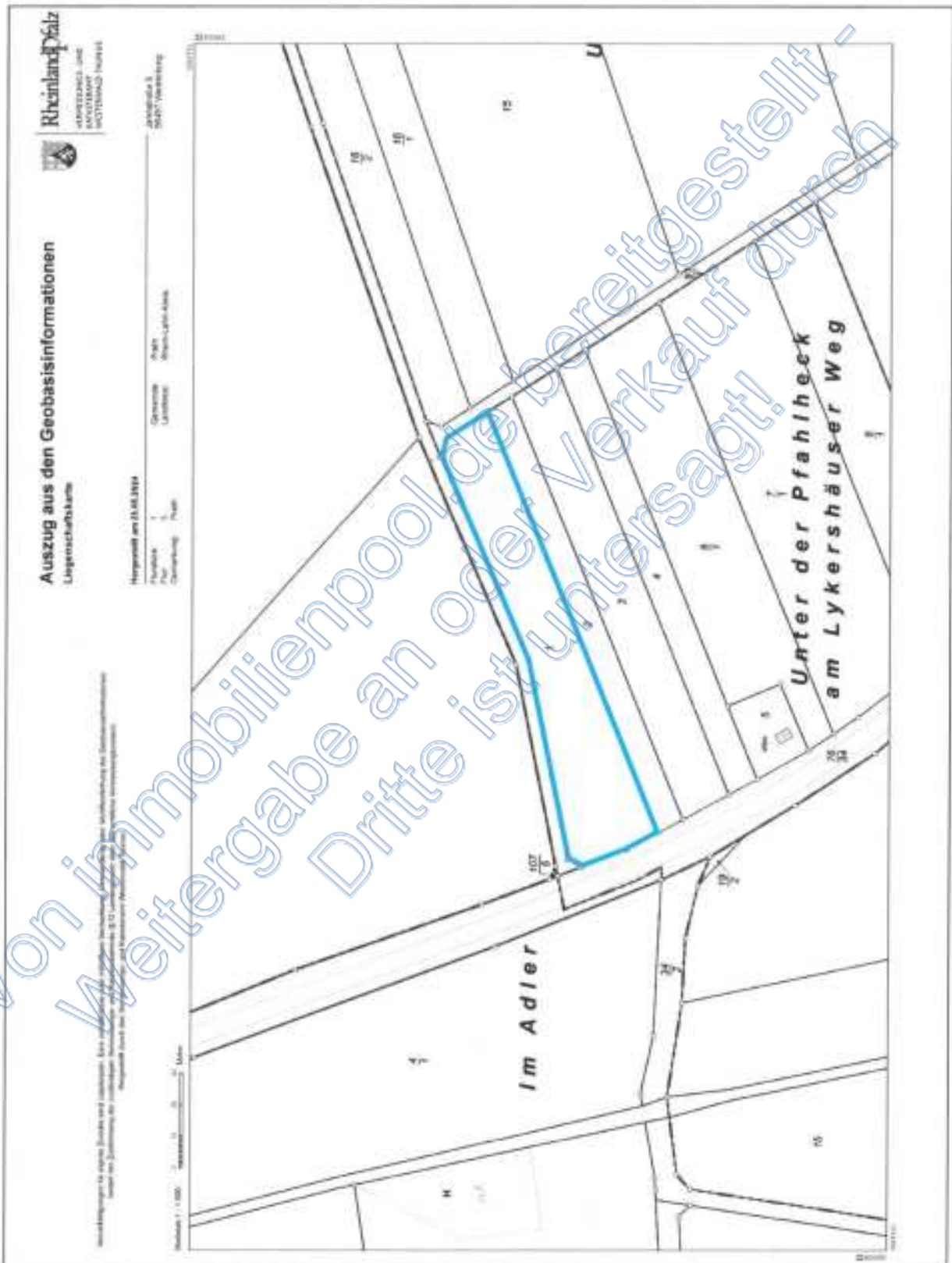
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

© Datengrundlage: Google Maps



3.1 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstück 1**

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



II. Fotos



Bild 01 Grundstücksansicht mit ungefähre Markierung



Bild 02 Grundstücksansicht mit ungefähre Markierung



Bild 03 Grundstücksansicht mit ungefähre Markierung

3.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **0,65 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
-------------------	---	---

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2024
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	3.010 m ²

3.1.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,65 €/m²
---	---	-----------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	27.05.2024	x 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	x 1,00
Lage	zoneneüblich	besser	x 1,20
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 0,78 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert	= 0,65 €/m²
Fläche	x 3.010 m ²
Bodenwert	= 1.956,50 € rd. 1.960,00 €

3.1.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.1.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

3.1.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks A - Flurstück 1* sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.960,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	1.960,00 €
	rd.	2.000,00 €

3.1.4 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 1

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 1 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 mit rd.

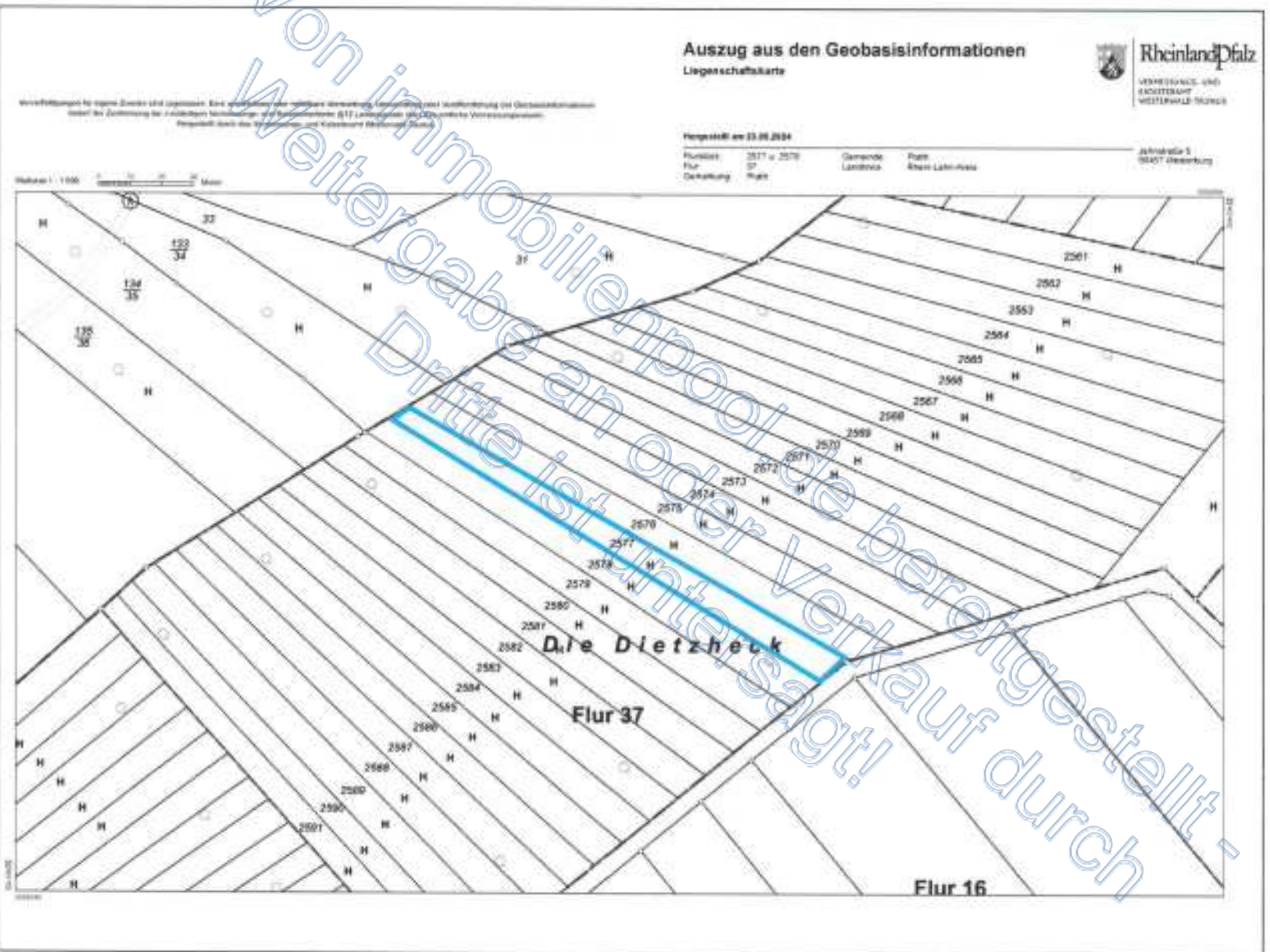
2.000,00 €

in Worten: zweitausend Euro

geschätzt.

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 2577

1. unbelegte Abzeichnung der Flurkarte



II. Fotos



Bild 01 Grundstücksansicht mit ungefähre Markierung



Bild 02 Grundstücksansicht mit ungefähre Markierung



Bild 03 Grundstücksansicht mit ungefähre Markierung

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

Die Wertermittlung wurde ausschließlich auf der Grundlage der veröffentlichten Bodenrichtwerte erstellt. Da der Bodenrichtwert aus realen Kaufpreisen abgeleitet wird, wird ungeprüft unterstellt, dass der Bewuchs hierin enthalten ist.

3.2.2. Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 0,35 €/m ²
Fläche (m ²)	× 1.450 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 507,50 € rd. 507,00 €

3.2.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.2.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.2.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 2577“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		507,00 €
Wert der Außenanlagen	←	0,00 €
Vergleichswert	=	507,00 €
	rd.	500,00 €

3.2.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 2577

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 2577 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 mit rd.

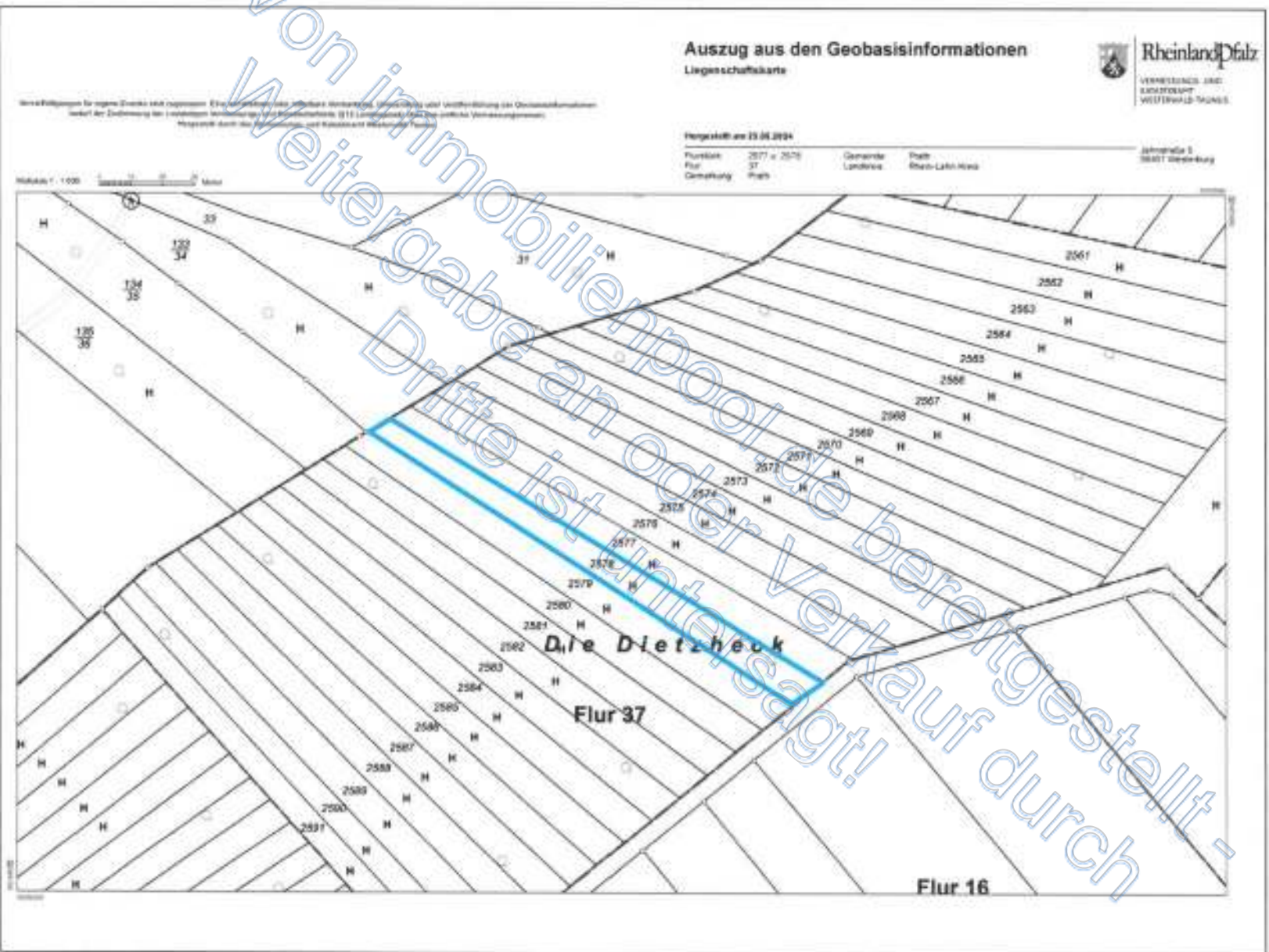
500,00 €

in Worten: **fünfhundert Euro**

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 2578

1. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

II. Fotos



Bild 01 Grundstücksansicht mit ungefähre Markierung



Bild 02 Grundstücksansicht mit ungefähre Markierung



Bild 03 Grundstücksansicht mit ungefährender Markierung

3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.3.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 0,35 €/m ²
Fläche (m ²)	× 1.452 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 508,20 €
	rd. 508,00 €

3.3.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C - Flurstück 2578“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		508,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	508,00 €
	rd.	500,00 €

3.3.4 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 2578

Der Wert für das Teilgrundstück C - Flurstück 2578 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 mit rd.

500,00 €

in Worten: **fünfhundert Euro**

geschätzt.

3.4 Gesamtverkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Gesamtverkehrswert für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück sowie für zwei Waldgrundstücke im Außenbereich von 56346 Prath

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Prath	630	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Prath	5	1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Prath	630	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Prath	37	2577
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Prath	630	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Prath	37	2578

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 mit rd.

3.000,00 €

in Worten: dreitausend Euro

geschätzt.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 1	unbebaut (Grünland)	3.010 m ²	2.000,00 €
B - Flurstück 2577	unbebaut (Wald)	1.450 m ²	500,00 €
C - Flurstück 2578	unbebaut (Wald)	1.452 m ²	500,00 €
Summe der Teilgrundstücksflächen		5.912 m²	3.000,00 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 22.07.2024



Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 24.02.2024) erstellt.