

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner	
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz	Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken <hr/> Ingenieurkammer Rhld.-Pf. Baukammer Berlin <hr/> Verkehrswertermittlung Beleihungswerte Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und Vermögensfragen <hr/> Mieten und Pachten Unternehmensbewertung <hr/>
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz, Poststraße 4, 56068 Koblenz Amtsgericht Cochem Aktenzeichen: 13 K 1/24 Ravenéstraße 39 56812 Cochem	Poststraße 4 56068 Koblenz Telefon: 0261 / 914 690 37 Telefax: 0261 / 914 690 49 Datum: 13.01.2025 Az.: 3118-B/24

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 betreffend die Grundstücke in

56818 Klotten

Gemarkung Klotten, eingetragen im Grundbuch von Klotten Blatt 3561

(4 Grundstücke, Landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche)

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	V-Wert in €	BV
12	Flur 15 Nr. 840	Landwirtschaftsfläche, Auf Krabler	150	1
13	Flur 15 Nr. 841	Landwirtschaftsfläche, Auf Krabler	160	2
14	Flur 15 Nr. 843	Waldfläche, Auf Krabler	780	3
15	Flur 15 Nr. 844	Waldfläche, Auf Krabler	790	4

Die **Verkehrswerte (V-Wert) der Grundstücke** wurden zum Stichtag 13.11.2024 ermittelt mit rd.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 24 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten.....	3
1.2	Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung.....	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.6	Derzeitige Nutzung.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Bebauung	9
3.2	Nebengebäude.....	9
3.3	Außenanlagen	9
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	10
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen.....	10
4.2	Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	11
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.4	Wertermittlung für das Grundstück 12.....	11
4.4.1	Bodenwertermittlung.....	11
4.4.2	Vergleichswertermittlung	12
4.4.3	Wert für das Grundstück 12.....	13
4.5	Wertermittlung für das Grundstück 13.....	13
4.6	Wertermittlung für das Grundstück 14.....	15
4.7	Wertermittlung für das Grundstück 15.....	17
4.8	Verkehrswerte.....	19
4.9	Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichts.....	20
5	Literaturverzeichnis.....	21
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.3	Verwendete Karten	21
	1.0 Anlage : Übersichts-/Straßenkarte.....	22
	2.0 Anlage : Katasterplanausschnitt mit Markierung der Grundstücke	22
	3.0 Anlage : Grundrisse, Schnitte.....	24
	4.0 Anlage : Wohnflächen, Bruttogeschossflächen.....	24
	3.0 Anlage : Fotos.....	24

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Cochem Ravenéstraße 39 56812 Cochem Auftrag gemäß Anschreiben vom 23.09.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlungen zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	06.05.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	06.05.2022 Beginn: 13:30 Uhr Ende: 17:15 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen (soweit vorhanden):	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächen-, Grundflächen-, Kubaturberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, Örtliche Feststellungen

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Bewertungsgrundstücke liegen nördlich beziehungsweise nordöstlich von Valwig beziehungsweise dem diesbezüglichen Ortsteil Valwigerberg.

Es handelt sich um insgesamt 4 Grundstücke. Es ist Holzung beziehungsweise Waldfläche entsprechend den nachfolgenden zusätzlichen Bezeichnungen vorhanden.

Die Grundstücke wurden in örtlicher Führung gezeigt.

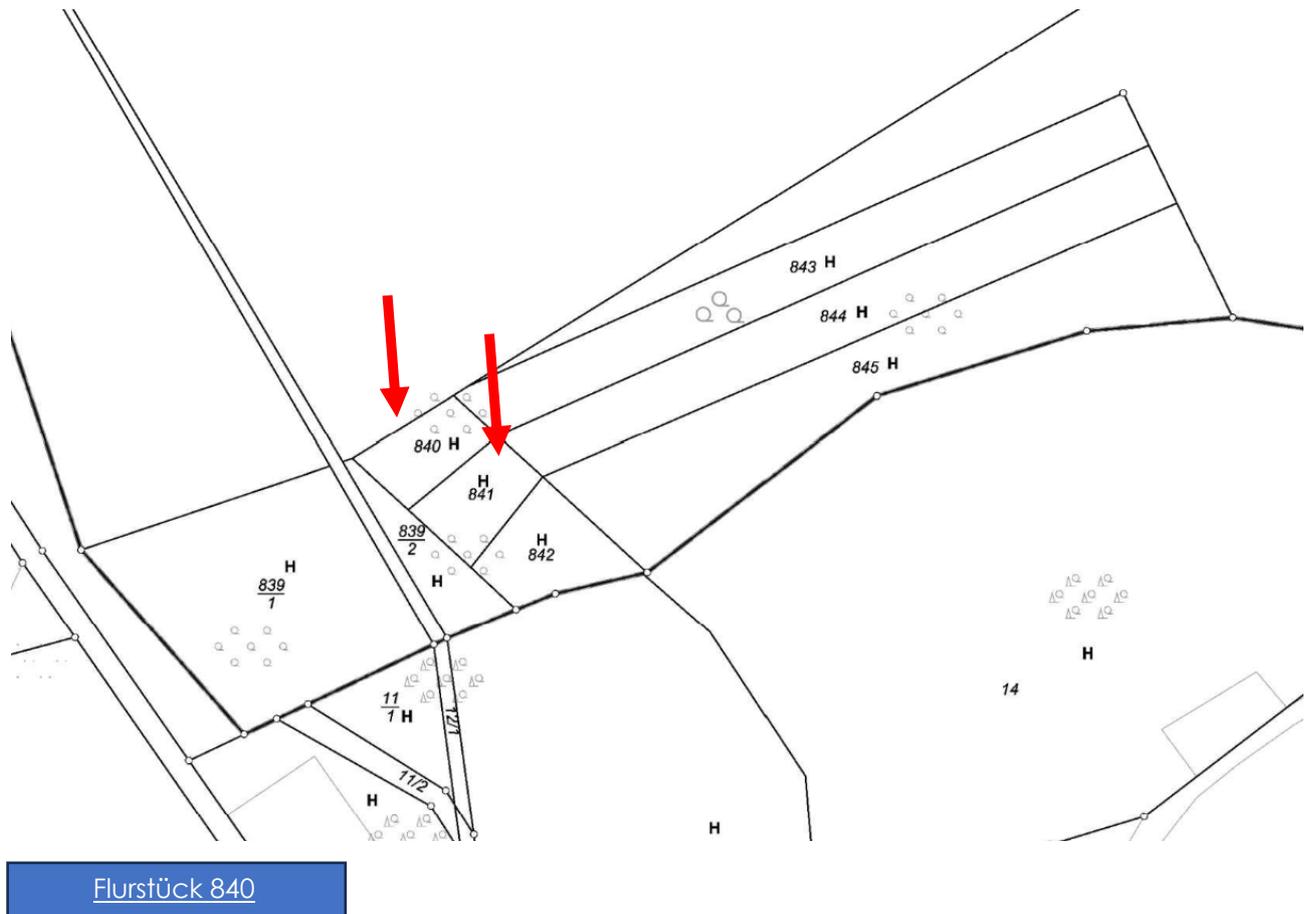
Die Objektbegehung erfolgte übergreifend über die Nutzungen. Bereichsgrenzen sind örtlich für den Sachverständigen teilweise nicht genau zuzuordnen. Die Beschreibung erfolgt teilweise bereichsweise.

Die Nummerierung der Grundstücke erfolgt entsprechend den Eintragungen im Gutachten mit der jeweiligen Zuordnung zu der Grundstücksnummer im Gutachten und Grundbuch bzw. auch zu den Flurstücknummern..

Nachfolgend die Beschreibung für die unterschiedlichen Grundstücke. Neben der Darstellung in Grundriss und Art des Bewuchses bzw. der Bewuchsmöglichkeit werden die Grundstücke anliegend fotografisch dargestellt.

Grundstücke 12, 13 (Flurstück 840 und 841)

Die Grundstücke 12 und 13 zeigen einen überwiegend rechteckigen Zuschnitt, diese sind ausgewiesen als Holzung, örtlich ist eine Bewirtschaftung im aktuellen Zustand nicht gegeben

**Flurstück 840**

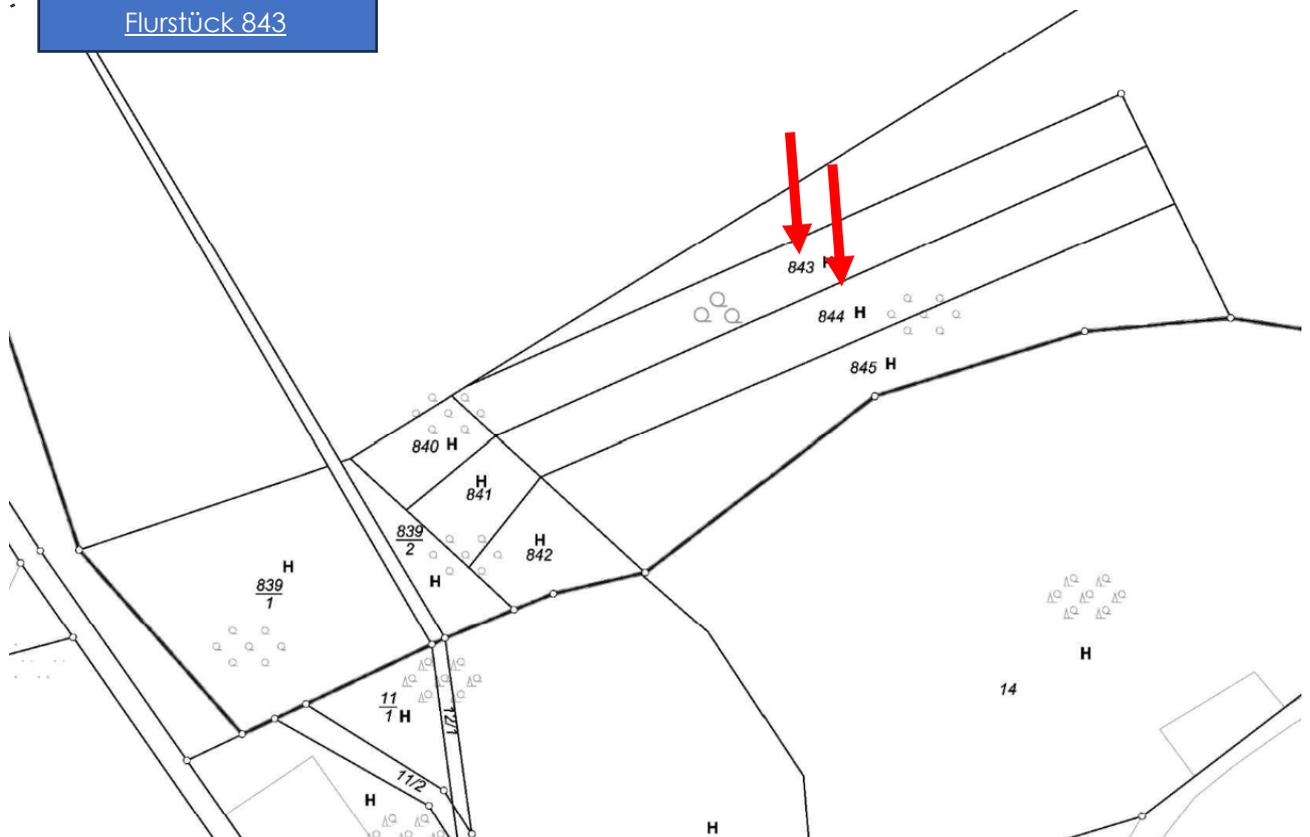
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Klotten Landkreis: Cochem-Zell
Lage:	Auf Krabler
Fläche:	369 m ²
Tatsächliche Nutzung:	369 m ² Laubholz
Bewertung:	369 m ² Holzung
Hinweise zum Flurstück:	<p>Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: DE-5809-401</p> <p>Naturschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: NSG-7135-049</p> <p>Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-5809-301</p> <p>Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet</p>

Flurstück 841

Lage:	Auf Krabler
Fläche:	411 m ²
Tatsächliche Nutzung:	411 m ² Laubholz
Bewertung:	411 m ² Holzung
Hinweise zum Flurstück:	<p>Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: DE-5809-401</p> <p>Naturschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: NSG-7135-049</p> <p>Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-5809-301</p> <p>Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet</p>

Grundstücke 14 und 15 (Flurstück 843 und 844)

Die Grundstücke 14 und 16 zeigen einen überwiegend rechteckigen und länglichen Zuschnitt, diese sind ausgewiesen als Holzung, örtlich ist eine Bewirtschaftung im aktuellen Zustand nicht gegeben

Flurstück 843

Lage:	Auf Krabler
Fläche:	1 957 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 957 m ² Laubholz
Bewertung:	1 957 m ² Holzung
Hinweise zum Flurstück:	Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: DE-5809-401 Naturschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: NSG-7135-049 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-5809-301 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet

Flurstück 844

Lage:	Auf Krabler
Fläche:	1 980 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 980 m ² Laubholz
Bewertung:	1 980 m ² Holzung
Hinweise zum Flurstück:	Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: DE-5809-401 Naturschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: NSG-7135-049 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-5809-301 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet

Insgesamt:

Bei den Grundstücken handelt es sich um eigenständig nutzbare Bereiche.

Die Grundstücke befinden sich in einem mittleren Allgemeinzustand.

Zusätzliche Anmerkungen für das Amtsgericht:

- die Grundstücke befinden sich in mittlerer Lage im Außenbereich

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz, Landeshauptstadt Mainz ca. 110 km entfernt
Ort und Einwohnerzahl:	Klotten ist eine vom Weinbau geprägte Ortsgemeinde im Landkreis Cochem-Zell mit ca. 1.226 Einwohnern (lt. Gemeindestatistik der Verbandsgemeinde, Stand 31.12.2024). Sie liegt an der Mosel und gehört der Verbandsgemeinde Cochem an.
innerörtliche Lage:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich außerhalb der Ortslage im rechtsseitig der Mosel gelegenen Teil des Gemeindegebietes von Klotten, unmittelbar an der Grenze zur Gemarkung Valwig. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten, mehrere gastronomische und Herbergsbetriebe, eine Bäckerei und einen Dorfladen. Zudem bietet Klotten ein reges Vereinsleben, zahlreiche touristische und Freizeitmöglichkeiten, u.a. einen Wild- und Freizeitpark, und in der Umgebung gut ausgebaute Rad- und Wanderwege. Schulen, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, Krankenhaus, Restaurants und Banken sowie ein Erlebnisbad bietet die ca. 3 km entfernte Kreisstadt Cochem. Klotten verfügt über einen Haltepunkt an der Moselstrecke zwischen Koblenz – Treis-Karden und Trier; zudem verkehrt von Frühjahr bis Herbst eine Fähre auf die andere Moselseite. Die B49 verläuft direkt an der Mosel durch das Gemeindegebiet; die Autobahn A48, AS Kaifenheim, ist ca. 21 km und Koblenz mit dem nächsten ICE-Bahnhof ca. 50 km entfernt.
Wohn- und Gewerbelage:	Keine Bebauung möglich
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	keine Bebauungen vorhanden
Immissionen:	Orts- und lageüblich, keine Altlasten gemäß Abfrage bekannt geworden
topographische Grundstückslage:	Ebene, leicht geneigte Lage bzw. Hanglage

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	Flur 15 Nr. 840	mittlere Breite 15 m	mittlere Tiefe 25 m
	Flur 15 Nr. 841	mittlere Breite 16,5 m	mittlere Tiefe 25 m
	Flur 15 Nr. 843	mittlere Breite 12,5 m	mittlere Tiefe 157 m
	Flur 15 Nr. 844	mittlere Breite 13 m	mittlere Tiefe 152 m

2.3 Erschließung

Straßenart:	Zuwegung über die Ortsstraßen bzw. die K34, teilweise befestigte landwirtschaftliche Erschließung bzw. unbefestigte, gegebenenfalls dann über anliegende Grundstücke
Straßenbau:	Der Fahrbahnausbau der Hauptzuwegung ist überwiegend aus Bitumen, die landwirtschaftlichen Erschließungswege sind teilweise ebenfalls Bitumen in der Oberfläche, teilweise ohne Befestigung.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine Anschlüsse an Versorgungsleitungen vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Bebauungen vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Keine Bebauung möglich
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

	Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht ange- stellt.
--	---

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.02.2024 vor. Hiernach bestehen in Abt. II des Grundbuchs von Klotten, Blatt 3561 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende), Rechte, besondere Pachtbindungen sowie sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt geworden. Sollten zukünftig durchgeführte Bodengrunduntersuchungen oder Geländeänderungen zum Ergebnis haben, dass gesetzliche Grenzwerte überschritten werden und/oder ggfs. Entsorgungen und Gefahrenabwehr erfolgen muss, müsste eine Anpassung des Verkehrswertes in Anbetracht der möglichen Sanierungskosten und Beeinträchtigungen, die durch Eigentümer zu tragen oder verkehrswertbeeinflussend sind, und/oder ggfs. ein zusätzlicher merkantiler Minderwert erfolgen in Berücksichtigung der vorherigen Annahme.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	keine Bebauung vorhanden

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan
---------------------------------	--------------------

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage örtlich erkennbarer Zustände mit den zugehörigen Ermittlungen durchgeführt.
------------	--

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Es handelt sich um Außenbereiche ohne erkennbare Entwicklungsmöglichkeit
--	--

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch und per Fax eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

Es sind keine Miet- oder Pachtverhältnisse bekannt geworden.
--

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Bebauung

Es sind keine Bebauungen vorhanden.

3.2 Nebengebäude

Es sind keine Nebengebäude vorhanden.

3.3 Außenanlagen

Keine Außenanlagen vorhanden.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 betreffend die Grundstücke in

56818 Klotten

Gemarkung Klotten, eingetragen im Grundbuch von Klotten Blatt 3561

(4 Grundstücke, Waldfläche)

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV
12	Flur 15 Nr. 840	Landwirtschaftsfläche, Auf Krabler	369	1
13	Flur 15 Nr. 841	Landwirtschaftsfläche, Auf Krabler	411	2
14	Flur 15 Nr. 843	Waldfläche, Auf Krabler	1.957	3
15	Flur 15 Nr. 844	Waldfläche, Auf Krabler	1.980	4

zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 ermittelt.

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um eigenständige Flurstücke bzw. Grundstücke. Nachfolgend wird für jedes Flurstück ein separater Verkehrswert gebildet, da die Flurstücke getrennt veräußerbar sind. D.h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Bei allen Bewertungen werden die umfangreichen Informationen zu den Flächen berücksichtigt, auch wenn nicht gesondert einzeln erwähnt.

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche

für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. § 6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. § 6 (3) ImmoWertV 2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Vergleichswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Vergleichswert für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren als Verfahren für alle nachfolgenden Bewertungen zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

4.4 Wertermittlung für das Grundstück 12

4.4.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 12

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Holzung

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 13.11.2024
 Entwicklungszustand = Holzung
 Grundstücksfläche = 369,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,40 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		369,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Holzung	Holzung	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 1,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 0,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,40 €/m ²	
Fläche	× 369,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 147,60 € <u>rd. 148,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **148,00 €**.

4.4.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 12

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		148,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	148,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche, Ortsnähe)	×	1,00

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	148,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	148,00 €
	rd.	150,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück Kein zusätzlicher Ansatz	s. Eintrag in Tabelle
Summe	s. Eintrag in Tabelle

4.4.3 Wert für das Grundstück 12

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **150,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 12** wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 mit rd. **150,00 €**

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Grundstück 13

4.5.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 13

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Holzung
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Holzung
Grundstücksfläche	=	411,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,40 €/m ²

abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,40 €/m²	
--	-------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		411,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Holzung	Holzung	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 1,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 0,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert		= 0,40 €/m²	
Fläche		× 411,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert		= 164,40 € rd. 164,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 insgesamt **164,00 €**.

4.5.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 13

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		164,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	164,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche, Ortsnähe)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	164,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	164,00 €
	rd.	160,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

Weitere Besonderheiten	Wertbeeinflussung insg. s. Eintrag in Tabelle
------------------------	--

Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück Kein zusätzlicher Ansatz	
Summe	s. Eintrag in Tabelle

4.5.3 Wert für das Grundstück 13

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **160,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 13** wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 mit rd. **160,00 €**

geschätzt.

4.6 Wertermittlung für das Grundstück 14

4.6.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 14

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Holzung
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Holzung
Grundstücksfläche	=	1.957,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,40 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 0,40 €/m ²	

Fläche (m ²)		1.957,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Holzung	Holzung	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 1,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 0,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 0,40 €/m²	
Fläche	× 1.957,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 782,80 € <u>rd. 783,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **783,00 €**.

4.6.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 14

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		783,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	783,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche, Ortsnähe)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	783,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	783,00 €
	rd.	<u>780,00 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück Kein zusätzlicher Ansatz	s. Eintrag in Tabelle
Summe	s. Eintrag in Tabelle

4.6.3 Wert für das Grundstück 14

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **780,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 14** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd. **780,00 €**

geschätzt.

4.7 Wertermittlung für das Grundstück 15

4.7.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück 15

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Holzung
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungszustand	=	Holzung
Grundstücksfläche	=	1.980,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,40 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,40 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		1.980,00 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Holzung	Holzung	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 1,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 0,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,40 €/m²	
Fläche	× 1.980,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 792,00 € <u>rd. 792,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **792,00 €**.

4.7.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 15

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit, Altlasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		792,00 €
Wert der Außenanlagen (Pflanzungen, Nutzungen, etc.)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	792,00 €
Marktanpassungsfaktor (Grundstücksgröße, ggfs. als Ergänzungsfläche, Ortsnähe)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	792,00 €
Berücksichtigung besonderer grundstücksspezifischer Merkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	792,00 €
	rd.	790,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wertmäßige und geschätzte Betrachtung

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	s. Eintrag in Tabelle
Informationen, Instandsetzungserfordernisse und Anmerkungen siehe Punkt 1.2 und in den Beschreibungen zum Grundstück	
Kein zusätzlicher Ansatz	
Summe	s. Eintrag in Tabelle

4.7.3 Wert für das Grundstück 15

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **790,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Bewertungsgrundstück 15** wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 mit rd. **790,00 €**

geschätzt.

4.8 Verkehrswerte

Die Verkehrswerte nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 betreffend die Grundstücke in

56818 Klotten

Gemarkung Klotten, eingetragen im Grundbuch von Klotten Blatt 3561

(4 Grundstücke, Waldfläche)

lfd. Nr.	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	V-Wert in €	m ²
12	Flur 15 Nr. 840	Landwirtschaftsfläche, Auf Krabler	150	369
13	Flur 15 Nr. 841	Landwirtschaftsfläche, Auf Krabler	160	411
14	Flur 15 Nr. 843	Waldfläche, Auf Krabler	780	1.957
15	Flur 15 Nr. 844	Waldfläche, Auf Krabler	790	1.980

wurden zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 zu den angegebenen Werten geschätzt:

Die aufgeführten Gewichtungen und Daten in den Verfahren und bei allen Grundstücken ergeben marktrealistische Betrachtungen. Vergleichende Marktbeurteilungen bestätigen die Ergebnisse. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Koblenz, 13. Januar 2025

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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 Schadenersatzansprüche 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 Schadenersatzhaftung 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.

4.9 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts**a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**

Gemäß unserer Abfrage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

b) Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?

Es handelt sich nicht um Wohnungs- und Teileigentum, es ist keine Verwaltung gesondert eingerichtet.

c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?

Es sind keine Mieter und Pächter vorhanden.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?

Es sind keine Maschinen beziehungsweise Betriebseinrichtungen vorhanden.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC vorliegt?

Es besteht keine Bebauung.

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner**: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann**: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel**: Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber**: Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

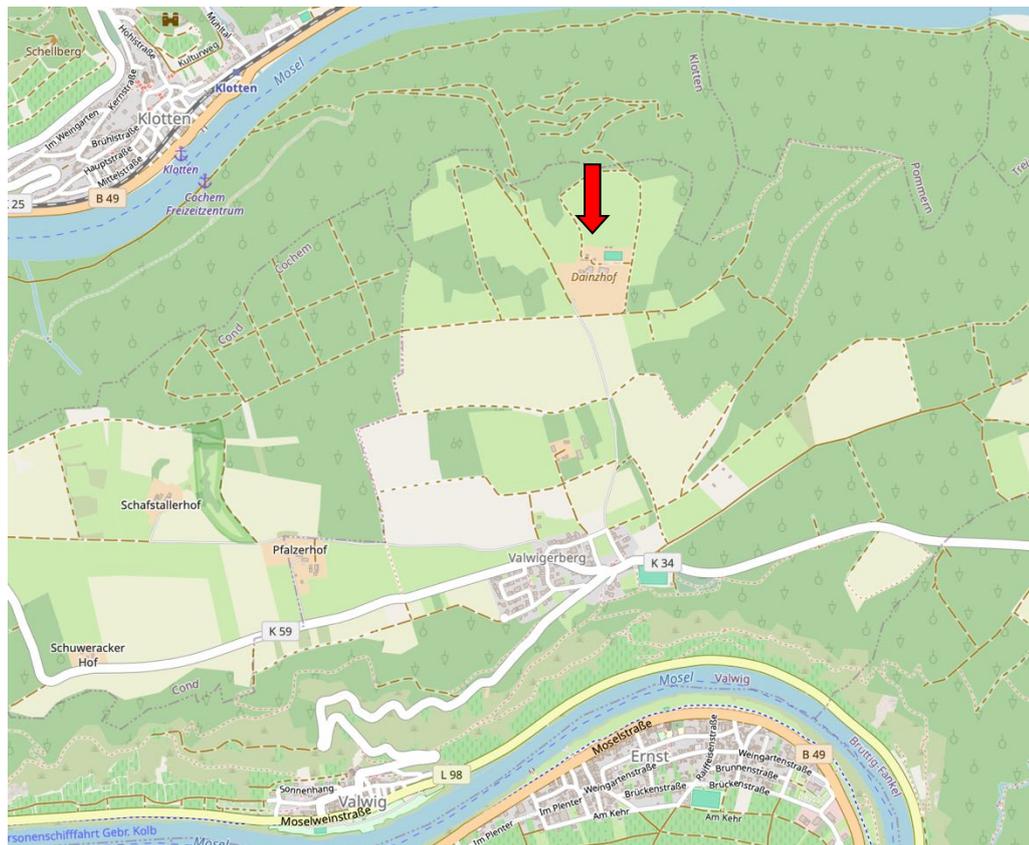
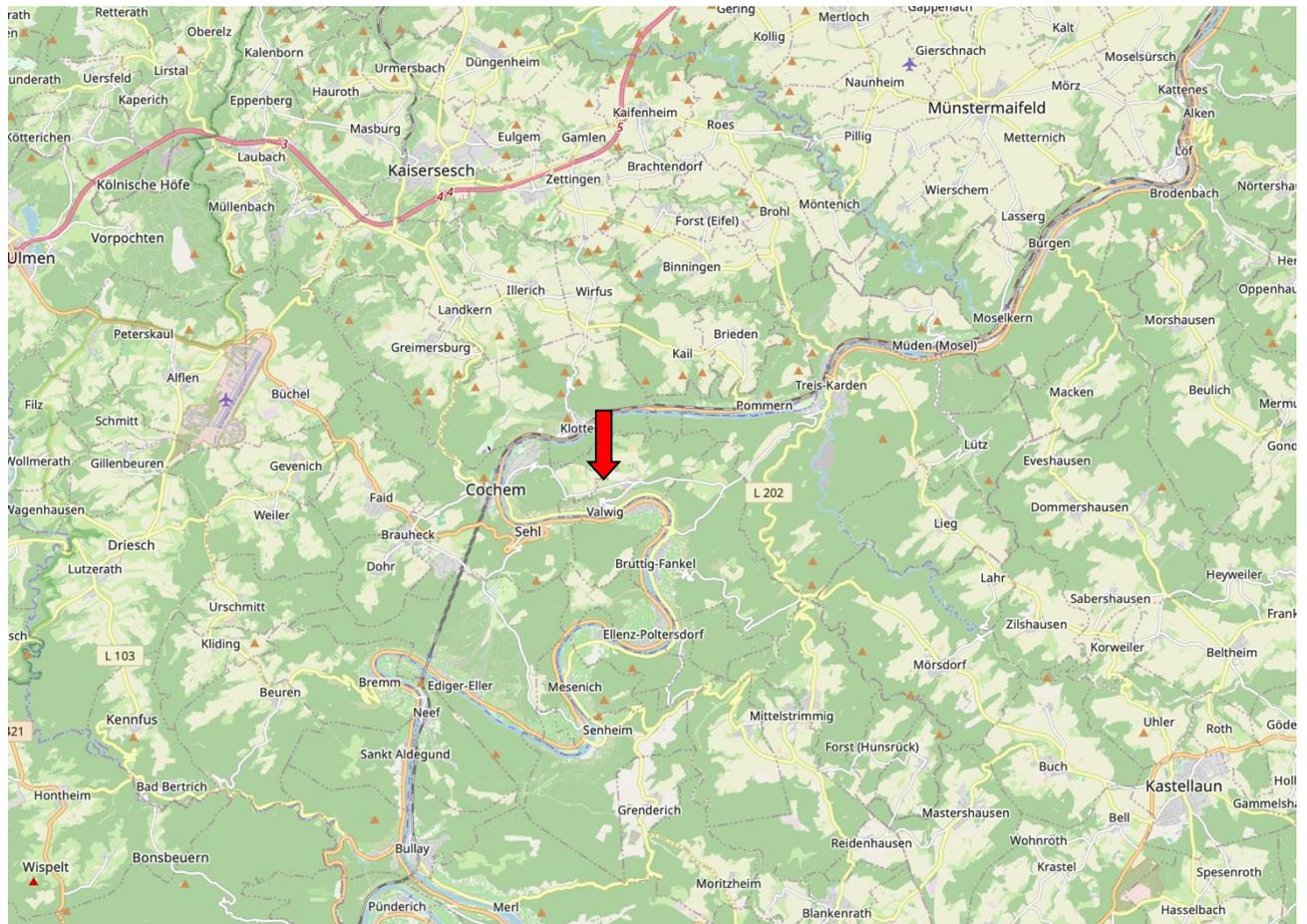
ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

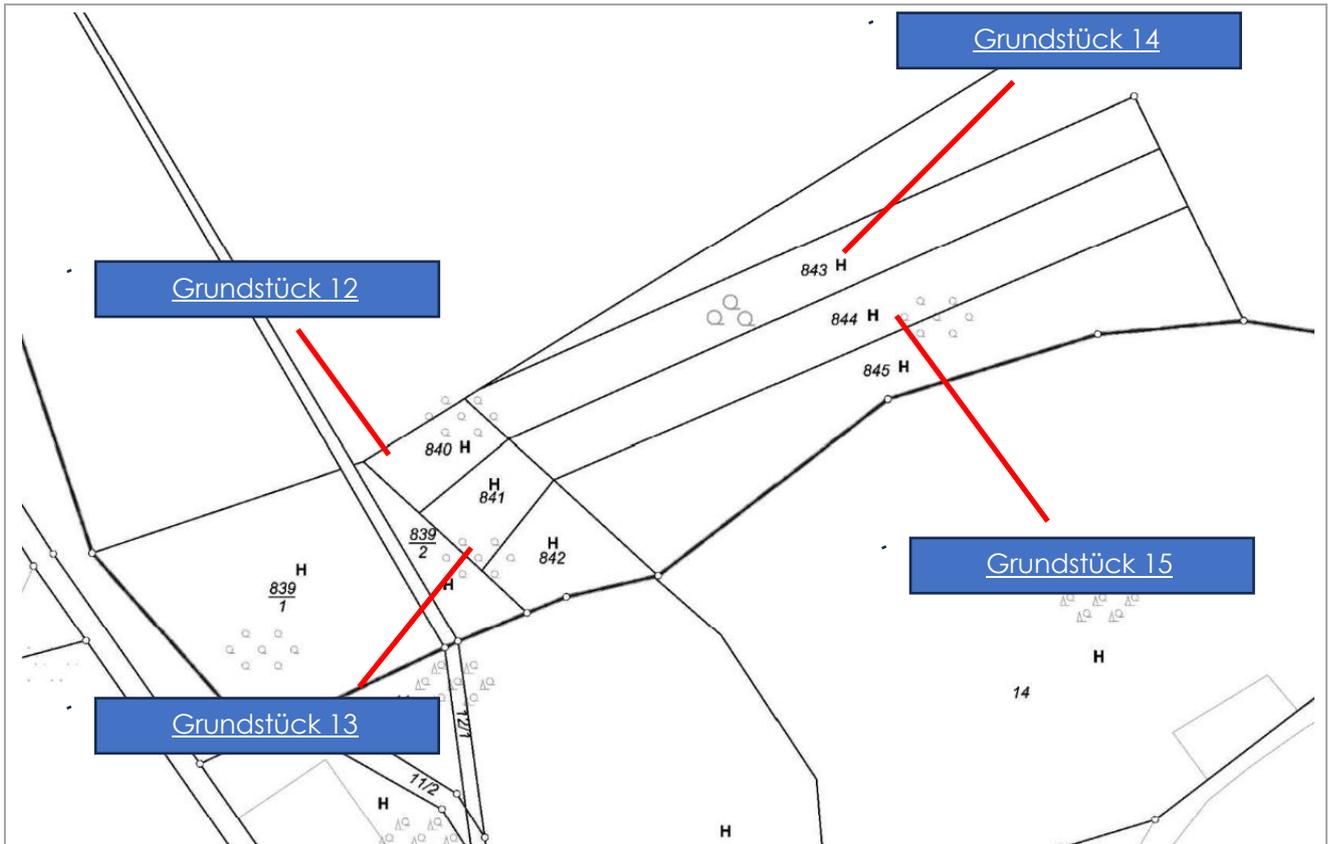
5.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz

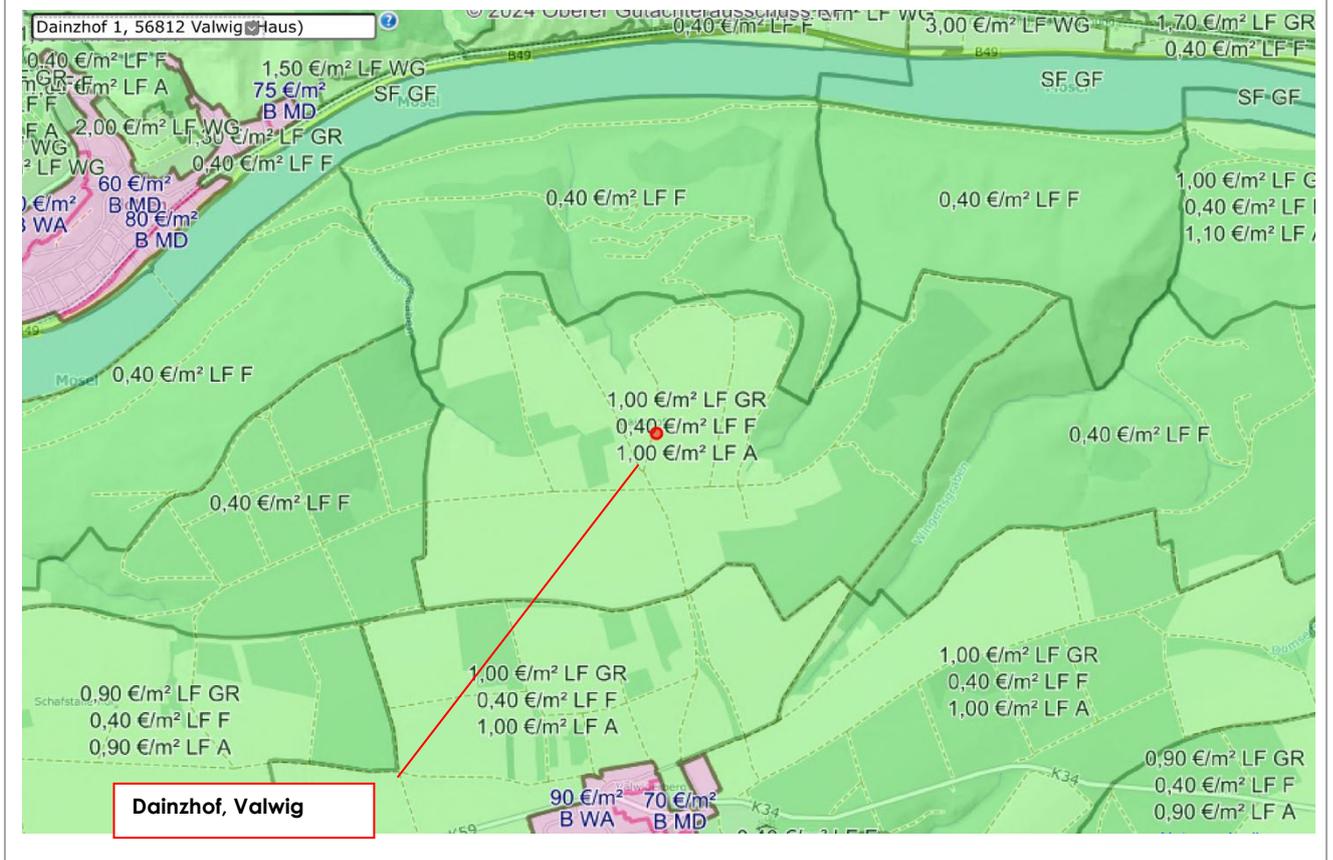
1.0 Anlage: Übersichtskarten/Ortslage und Straßenkarten (mit Markierung der Lage)



2.0 Anlage: Kartenausschnitte Lageplan mit Markierung der Grundstücke



Ausschnitt Bodenrichtwertkarte (mit Markierung des zentralen Grundstücks Dainzhof 1, Valwig)



3.0 Anlage: Grundrisse und Schnitte

Keine Bebauungen vorhanden

4.0 Anlage: Wohnflächen, Nutzflächen, Bruttogeschossflächen

Keine Bebauungen vorhanden

3.0 Anlage: Fotos (Gliederung entsprechend der Anlage 2.0 und der Beschreibung unter 2.2)
Die Lage der Grundstücke ist jeweils im Gelände gekennzeichnet.

Grundstücke 12, 13, 14 und 15

Das Grundstück 1 zeigt einen unregelmäßigen Zuschnitt mit Bewuchs als unterschiedlich dichte Holz-
zung. Seitlich verläuft ein Bachlauf in einem tieferen Graben.

Das Grundstück 5 zeigt einen unregelmäßigen Zuschnitt. Ein kleiner Bereich des Grundstücks ist mit
Außenbereichs Stallung beziehungsweise Lagerung versehen. Überwiegend stellt sich eine Fläche als
Holzung dar.

