



## IMMOBILIENBEWERTUNG

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaus-Peter Soot MRICS

### Sachverständiger

Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz

#### Büro Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung

Sonnenhang 1  
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

F: + 49 (0) 2653 / 910764 (zentral)

I: [www.info-immowert.de](http://www.info-immowert.de)

E: [Soot-Wertermittlungen@t-online.de](mailto:Soot-Wertermittlungen@t-online.de)

#### Niederlassung Hessen

Soot Immobilienbewertung

c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVl)  
Saalburgstrasse 35

61350 Bad Homburg v. d. H.

T: +49 (0) 170 3279298

#### Niederlassung Nord

Soot Immobilienbewertung

Deichstraße 70  
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 471 41854600

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem

-Zwangsversteigerungsabteilung-

Ravenéstraße 39

56812 Cochem

*Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom*

14 K 20/22 – 29.03.2023

*Unser Zeichen*

23/014

*Datum*

07.08.2023

## Gutachterliche Stellungnahme

- \* zur Höhe der **Verkehrswerte** der Grundstücke im Außenbereich von **56818 Klotten**

### Ausfertigung Nr. 1

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 30 Seiten zzgl. 1 Anlage mit insgesamt 1 Seite. Sie wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse:

Die **Verkehrswerte** der als Wald- und Brachflächen genutzten Grundstücke im Außenbereich der Gemarkung 56818 Klotten wurden zum Wertermittlungstichtag 04.08.2023 wie folgt ermittelt:

| lfd. Nr. im Grundbuch von Klotten Blatt 3183 | Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | tatsächliche Nutzung | Verkehrswerte der Grundstücke |
|----------------------------------------------|-----------|------|---------------|----------------------|-------------------------------|
| 1                                            | Klotten   | 8    | 507/158       | Gehölz               | 390,00 €                      |
| Summe                                        |           |      |               |                      |                               |

| lfd. Nr. im Grundbuch von Klotten Blatt 3128 | Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | tatsächliche Nutzung | Verkehrswerte der Grundstücke |
|----------------------------------------------|-----------|------|---------------|----------------------|-------------------------------|
| 1                                            | Klotten   | 9    | 464/23        | Gehölz               | 330,00 €                      |
| Summe                                        |           |      |               |                      |                               |

| lfd. Nr. im Grundbuch von Klotten Blatt 2521 | Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | tatsächliche Nutzung | Verkehrswerte der Grundstücke |
|----------------------------------------------|-----------|------|---------------|----------------------|-------------------------------|
| 2                                            | Klotten   | 14   | 266           | Wald                 | 100,00 €                      |
| 3                                            | Klotten   | 14   | 1012/267      | Wald                 | 110,00 €                      |
| 5                                            | Klotten   | 20   | 251/125       | Wald                 | 140,00 €                      |
| 6                                            | Klotten   | 20   | 242/144       | Wald                 | 490,00 €                      |
| 7                                            | Klotten   | 8    | 529/214       | Gehölz               | 30,00 €                       |
| 8                                            | Klotten   | 20   | 737/150       | Wald                 | 660,00 €                      |
| 9                                            | Klotten   | 9    | 50            | Gehölz               | 50,00 €                       |
| Summe                                        |           |      |               |                      |                               |

Wichtiger Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die **Flurkartenauszüge im Abschnitt 2** dieser gutachterlichen Stellungnahme **nicht lizenziert** sind. Insofern ist eine **Veröffentlichung** der dort eingefügten Karten **nicht zulässig**.

Entsprechend den Ausführungen im **Abschnitt 5** dieser Stellungnahme handelt es sich bei den in der Anlage zu dieser Stellungnahme befindlichen Karten um lizenziertes Kartenmaterial.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.        | Abschnitt                                                                                            | Seite     |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>VORBEMERKUNGEN UND ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>                                                   | <b>4</b>  |
| <b>2</b>   | <b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG .....</b>                                                            | <b>4</b>  |
| <b>3</b>   | <b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN .....</b>                                                                | <b>8</b>  |
| <b>4</b>   | <b>ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE.....</b>                                                             | <b>9</b>  |
| 4.1        | GRUNDSTÜCKSDATEN, GRUNDSTÜCKE .....                                                                  | 9         |
| 4.2        | VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG .....                                                                  | 9         |
| <b>5</b>   | <b>ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE DER EINZELGRUNDSTÜCKE .....</b>                                      | <b>11</b> |
| <b>5.1</b> | <b>WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK A (GEMARKUNG KLOTTEN, FLUR 8, FLURSTÜCK NR. 507/158) .....</b>  | <b>11</b> |
| 5.1.1      | Bodenwertermittlung .....                                                                            | 11        |
| 5.1.2      | Vergleichswertermittlung.....                                                                        | 12        |
| 5.1.3      | Wert des Grundstücks A (Gemarkung Klotten, Flur 8, Flurstück Nr. 507/158).....                       | 12        |
| <b>5.2</b> | <b>WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK B (GEMARKUNG KLOTTEN, FLUR 9, FLURSTÜCK NR. 464/23).....</b>    | <b>13</b> |
| 5.2.1      | Bodenwertermittlung .....                                                                            | 13        |
| 5.2.2      | Vergleichswertermittlung.....                                                                        | 14        |
| 5.2.1      | Wert des Grundstücks B (Gemarkung Klotten, Flur 9, Flurstück Nr. 464/23) .....                       | 14        |
| <b>5.3</b> | <b>WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK C (GEMARKUNG KLOTTEN, FLUR 14, FLURSTÜCK NR. 266) .....</b>     | <b>15</b> |
| 5.3.1      | Bodenwertermittlung .....                                                                            | 15        |
| 5.3.2      | Vergleichswertermittlung.....                                                                        | 16        |
| 5.3.1      | Wert des Grundstücks C (Gemarkung Klotten, Flur 14, Flurstück Nr. 266).....                          | 16        |
| <b>5.4</b> | <b>WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK D (14-1012/267) .....</b>                                       | <b>17</b> |
| 5.4.1      | Bodenwertermittlung .....                                                                            | 17        |
| 5.4.2      | Vergleichswertermittlung.....                                                                        | 18        |
| 5.4.1      | Wert des Grundstücks D (Gemarkung Klotten, Flur 14, Flurstück Nr. 1012/267).....                     | 18        |
| <b>5.5</b> | <b>WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK E (GEMARKUNG KLOTTEN, FLUR 20, FLURSTÜCK NR. 251/125) .....</b> | <b>19</b> |
| 5.5.1      | Bodenwertermittlung .....                                                                            | 19        |
| 5.5.2      | Vergleichswertermittlung.....                                                                        | 20        |
| 5.5.1      | Wert des Grundstücks E (Gemarkung Klotten, Flur 20, Flurstück Nr. 251/125) .....                     | 20        |
| <b>5.6</b> | <b>WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK F (GEMARKUNG KLOTTEN, FLUR 20, FLURSTÜCK NR. 242/144) .....</b> | <b>21</b> |
| 5.6.1      | Bodenwertermittlung .....                                                                            | 21        |
| 5.6.2      | Vergleichswertermittlung.....                                                                        | 22        |
| 5.6.1      | Wert des Grundstücks F (Gemarkung Klotten, Flur 20, Flurstück Nr. 242/144) .....                     | 22        |
| <b>5.7</b> | <b>WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK G (GEMARKUNG KLOTTEN, FLUR 8, FLURSTÜCK NR. 529/214) .....</b>  | <b>23</b> |
| 5.7.1      | Bodenwertermittlung .....                                                                            | 23        |
| 5.7.2      | Vergleichswertermittlung.....                                                                        | 24        |
| 5.7.1      | Wert des Grundstücks G (Gemarkung Klotten, Flur 8, Flurstück Nr. 529/214).....                       | 24        |
| <b>5.8</b> | <b>WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK H (GEMARKUNG KLOTTEN, FLUR 20, FLURSTÜCK NR. 737/150) .....</b> | <b>25</b> |
| 5.8.1      | Bodenwertermittlung .....                                                                            | 25        |
| 5.8.2      | Vergleichswertermittlung.....                                                                        | 26        |
| 5.8.1      | Wert des Grundstücks H (Gemarkung Klotten, Flur 20, Flurstück Nr. 737/150).....                      | 26        |
| <b>5.9</b> | <b>WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK I (GEMARKUNG KLOTTEN, FLUR 9, FLURSTÜCK NR. 50) .....</b>       | <b>27</b> |
| 5.9.1      | Bodenwertermittlung .....                                                                            | 27        |
| 5.9.2      | Vergleichswertermittlung.....                                                                        | 28        |
| 5.9.1      | Wert des Grundstücks I (Gemarkung Klotten, Flur 9, Flurstück Nr. 50).....                            | 28        |
| <b>6</b>   | <b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....</b>                                                                 | <b>29</b> |
| <b>7</b>   | <b>RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR.....</b>                    | <b>29</b> |
| 7.1        | RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....                                                    | 29        |
| 7.2        | VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR .....                                                             | 29        |
| <b>8</b>   | <b>URHEBERSCHUTZ .....</b>                                                                           | <b>30</b> |

## 1 Vorbemerkungen und allgemeine Angaben

Der unterzeichnende Sachverständige wurde mit Schreiben vom 29. März 2023 durch das Vollstreckungsgericht beim Amtsgericht in Cochem beauftragt, die Verkehrswerte der nachfolgend aufgeführten Grundstücke zu ermitteln. Die Grundstücke stehen in den **Grundbüchern von Klotten, Blätter 3183, 3128 und 2521**.

| Grundbuch von     | Blatt       | lfd. Nr.       |                          |
|-------------------|-------------|----------------|--------------------------|
| <i>Klotten</i>    | <i>3183</i> | <i>1</i>       |                          |
| Gemarkung         | Flur        | Flurstücke     | Fläche                   |
| <i>Klotten</i>    | <i>8</i>    | <i>507/158</i> | <i>834 m<sup>2</sup></i> |
| Fläche insgesamt: |             |                | <b>834 m<sup>2</sup></b> |

| Grundbuch von     | Blatt       | lfd. Nr.      |                                                        |
|-------------------|-------------|---------------|--------------------------------------------------------|
| <i>Klotten</i>    | <i>3128</i> | <i>1</i>      |                                                        |
| Gemarkung         | Flur        | Flurstücke    | Fläche                                                 |
| <i>Klotten</i>    | <i>9</i>    | <i>464/23</i> | <i>777 m<sup>2</sup></i><br><i>1.578 m<sup>2</sup></i> |
| Fläche insgesamt: |             |               | <b>2.355 m<sup>2</sup></b>                             |

| Grundbuch von     | Blatt       | lfd. Nr.           |                            |
|-------------------|-------------|--------------------|----------------------------|
| <i>Klotten</i>    | <i>2521</i> | <i>2-3 und 5-9</i> |                            |
| Gemarkung         | Flur        | Flurstücke         | Fläche                     |
| <i>Klotten</i>    | <i>14</i>   | <i>266</i>         | <i>180 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>Klotten</i>    | <i>14</i>   | <i>1012/267</i>    | <i>201 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>Klotten</i>    | <i>20</i>   | <i>251/125</i>     | <i>241 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>Klotten</i>    | <i>20</i>   | <i>242/144</i>     | <i>1.118 m<sup>2</sup></i> |
| <i>Klotten</i>    | <i>8</i>    | <i>529/214</i>     | <i>439 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>Klotten</i>    | <i>20</i>   | <i>737/150</i>     | <i>1.491 m<sup>2</sup></i> |
| <i>Klotten</i>    | <i>9</i>    | <i>50</i>          | <i>346 m<sup>2</sup></i>   |
| Fläche insgesamt: |             |                    | <b>4.016 m<sup>2</sup></b> |

Zweck der Begutachtung ist die Zwangsversteigerung der Grundstücke zur Aufhebung der Gemeinschaft. Die Eigentümer sind dem Grundbuch zu entnehmen.

Die Grundstücke in der Flur 14 und der Flur 20 wurden durch den Unterzeichner am 04.08.2023 vor Ort besichtigt. Die Grundstücke in der Flur 8 wurden aus der Ferne in Augenschein genommen und die wertbestimmenden Merkmale der Grundstücke in der Flur 9 wurden mit Hilfe von Luftbildern und Karten ermittelt.

In Abstimmung mit dem Vollstreckungsgericht wird das Ergebnis der Begutachtung durch den Unterzeichner als **gutachterliche Stellungnahme** mitgeteilt.

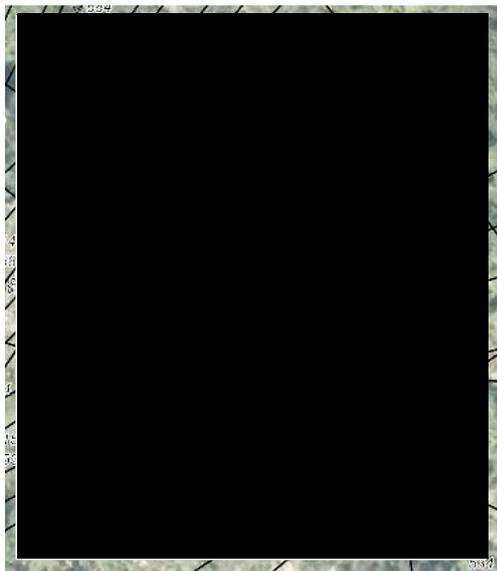
## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im städtebaulichen Außenbereich der Gemarkung Klotten (vgl. auch Anlage 1). Sie werden unterschiedlich genutzt.

Die Grundstücke werden teilweise durch Wirtschaftswege erschlossen; tlw. sind die Grundstücke nur über andere Grundstücke erreichbar (Notwege). Die Flächen besitzen die Qualität von „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ i. S. d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21.

Nachfolgend werden die Lage- und Grundstücksmerkmale der Grundstücke beschrieben und dargestellt.

Lage und Art der Nutzung sowie Gestalt und Form der Grundstücke:

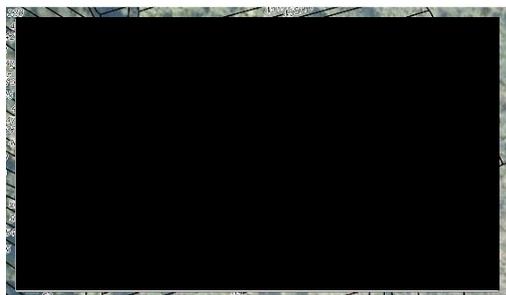


| Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | Nutzungsart |
|-----------|------|---------------|-------------|
| Klotten   | 8    | 507/158       | Gehölz      |

Das Grundstück liegt rund 580 m nördlich des Ortszentrums von Klotten. Es liegt in felsigem Gelände (rd. 220 m ü.NN) und fällt steil von Nordosten nach Südwesten ab. Es ist nur über ein anderes Grundstück an einen Fußweg angebunden.

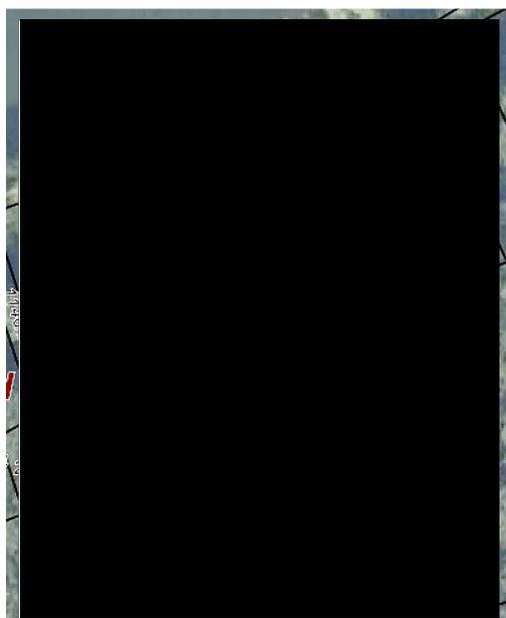


Das Grundstück wurde augenscheinlich früher als Weinberg genutzt und ist mit hochstämmigen Gehölzen bewachsen.



| Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | Nutzungsart |
|-----------|------|---------------|-------------|
| Klotten   | 9    | 464/23        | Gehölz      |

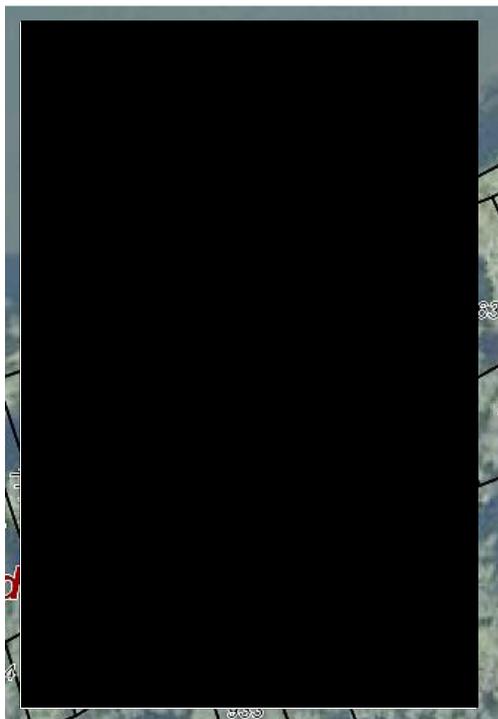
Das Grundstück liegt rund 600 m nordöstlich des Ortszentrums von Klotten in einem Seitental der Mosel. Es liegt in felsigem Gelände (im Mittel rd. 220 m ü.NN) und fällt steil von Nordosten nach Südwesten ab. Das Grundstück ist ausweislich der Flurkarte über einen Fußpfad erschlossen.



| Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | Nutzungsart |
|-----------|------|---------------|-------------|
| Klotten   | 14   | 266           | Wald        |

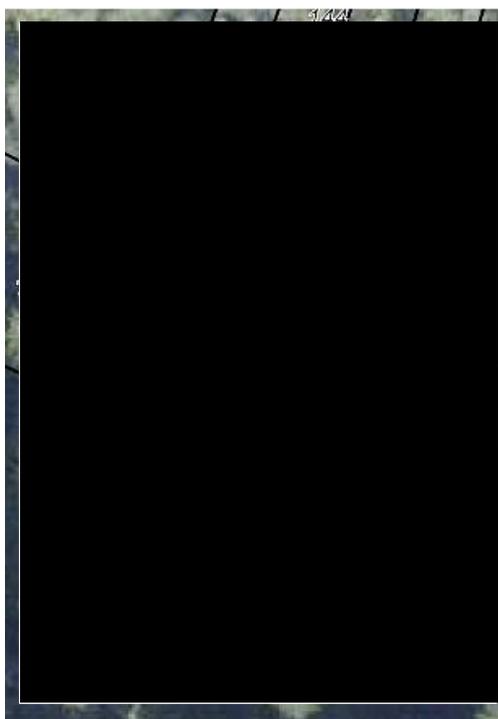
Das Grundstück liegt rund 600 m süd-südöstlich der Ortslage von Klotten südlich der Mosel an einem Nordhang. Es fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Das Grundstück ist nur über andere Grundstücke an einen Weg angebunden.





| Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | Nutzungsart |
|-----------|------|---------------|-------------|
| Klotten   | 14   | 1012/267      | Wald        |

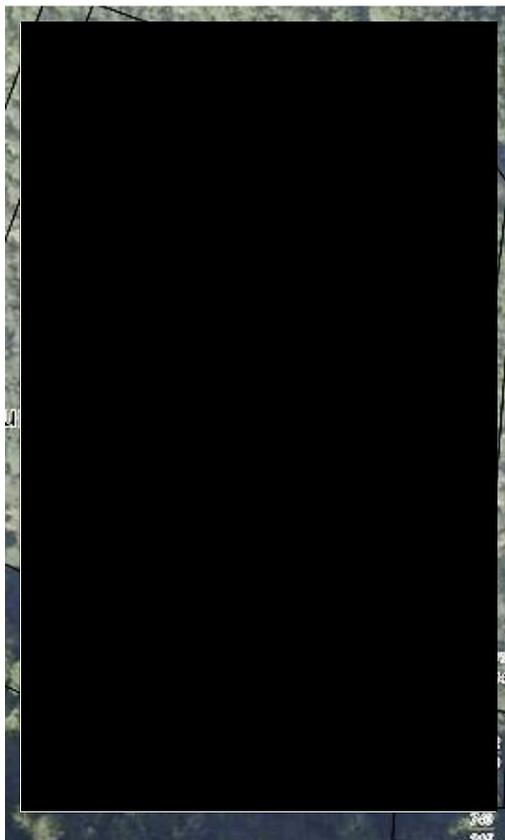
Das Grundstück liegt rund 600 m süd-südöstlich der Ortslage von Klotten südlich der Mosel an einem Nordhang. Es fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Das Grundstück ist über einen Forstwirtschaftsweg erschlossen, der im Norden augenscheinlich teilweise über das Bewertungsgrundstück führt.



| Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | Nutzungsart |
|-----------|------|---------------|-------------|
| Klotten   | 20   | 251/125       | Mischwald   |

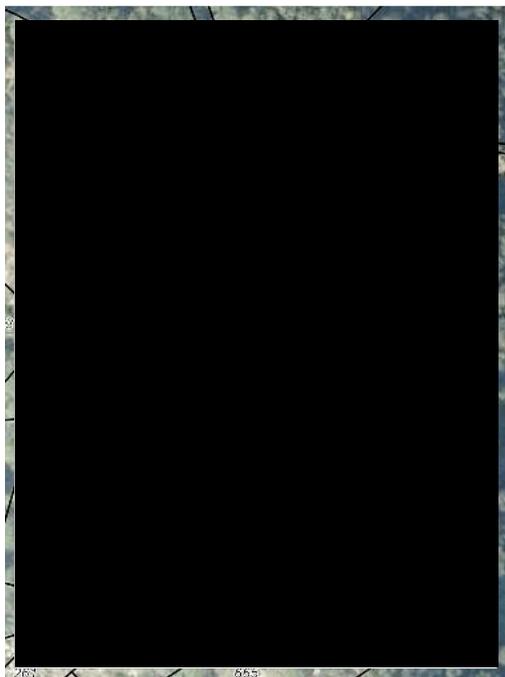
Das Grundstück liegt rund 1.600 m nordwestlich der Ortslage von Klotten am Kaderbach, der im südlichen Bereich über das Grundstück fließt. Das Gelände ist fast eben. Das Grundstück ist über einen Forstwirtschaftsweg erschlossen, der über das Bewertungsgrundstück und andere Grundstücke führt; es liegt rd. 190 m ü.NN.





| Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | Nutzungsart |
|-----------|------|---------------|-------------|
| Klotten   | 20   | 242/144       | Mischwald   |

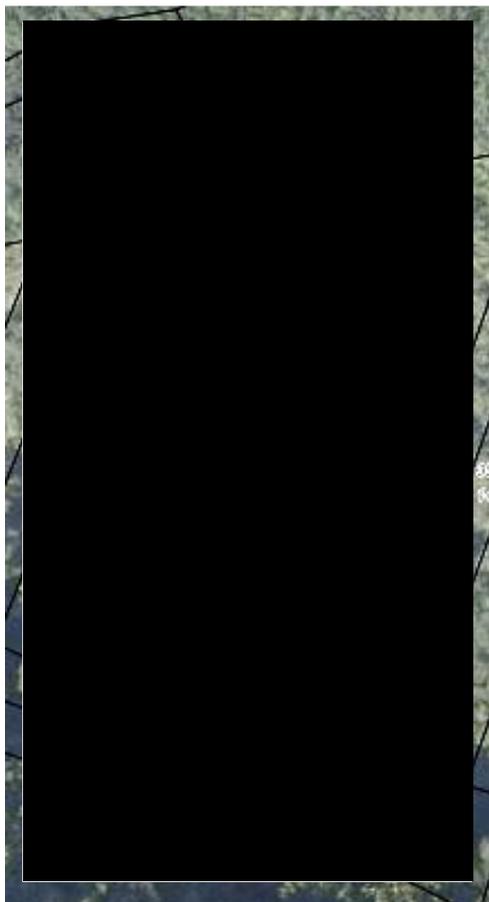
Das Grundstück liegt rund 1.600 m nordwestlich der Ortslage von Klotten. Das Gelände fällt steil von Nordosten nach Südwesten ab. Das Grundstück ist über einen Forstwirtschaftsweg erschlossen, der über das Bewertungsgrundstück und andere Grundstücke führt, und liegt zwischen 190 m und 270 m ü.NN.



| Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | Nutzungsart     |
|-----------|------|---------------|-----------------|
| Klotten   | 8    | 529/214       | Gehölz und Fels |

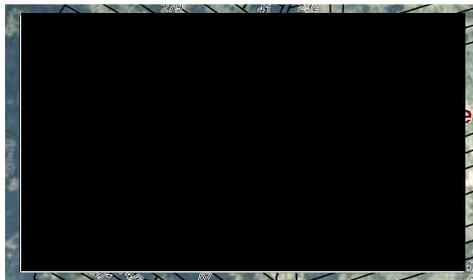
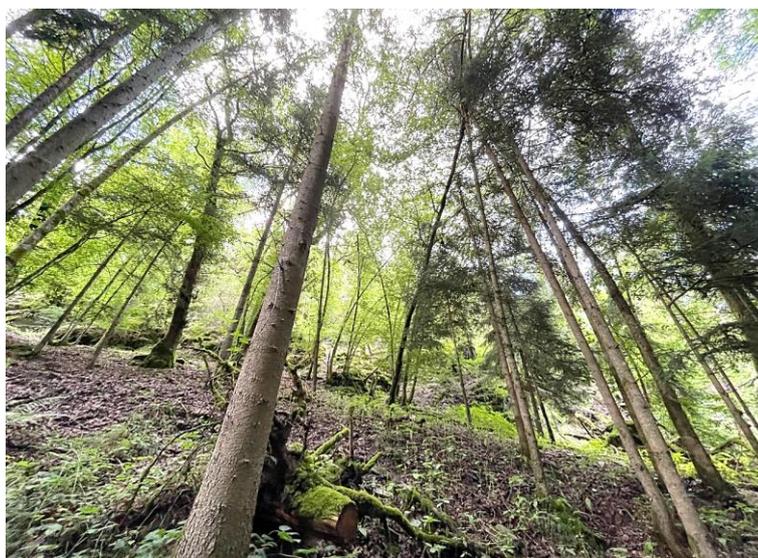
Das Grundstück liegt rund 500 m nordöstlich der Ortslage von Klotten. Es liegt in felsigem Gelände (rd. 230 m ü.NN) und fällt steil von Nordosten nach Südwesten ab. Es ist nur über andere Grundstücke auf einem Fußpfad erreichbar.





| Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | Nutzungsart |
|-----------|------|---------------|-------------|
| Klotten   | 20   | 737/150       | Mischwald   |

Das Grundstück liegt rund 1.800 m nordwestlich der Ortslage von Klotten. Das Gelände fällt steil von Nordosten nach Südwesten ab. Das Grundstück ist über einen Forstwirtschaftsweg erschlossen, der über das Bewertungsgrundstück und andere Grundstücke führt, und liegt zwischen zwischen 190 m und 255 m ü.NN.



| Gemarkung | Flur | Flurstück Nr. | Nutzungsart |
|-----------|------|---------------|-------------|
| Klotten   | 9    | 464/23        | Gehölz      |

Das Grundstück liegt rund 500 m nordöstlich des Ortszentrums von Klotten in einem Seitental der Mosel. Es liegt in felsigem Gelände (im Mittel rd. 170 m ü.NN) und fällt steil von Nordwesten nach Südosten ab. Es ist ausweislich der Flurkarte über einen Fußpfad erschlossen.

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

Bezüglich der zu bewertenden Grundstücke bestehen in den Grundbüchern keine dinglich gesicherten Rechte. Es wird unterstellt, dass bezüglich der zu bewertenden Grundstücke auch keine Pachtverträge bestehen.

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft dargestellt. Rechtswirksame Bebauungspläne bestehen bezüglich der Flächen keine.

## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

### 4.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des **Verkehrswerts** i.S.d. § 194 BauGB festzusetzen. Die Wertermittlung erfolgt demzufolge auch im Zwangsversteigerungsverfahren nach den Vorschriften der ImmoWertV. Nachfolgend werden die Verkehrswerte der Grundstücke im Außenbereich der Gemarkung Klotten zum **Wertermittlungstichtag 04.08.2023** ermittelt.

| Grundstücksbezeichnung <b>Klotten</b><br><i>Interne Bezeichnung (Flur - Flurstück Nr.)</i> | Nutzung | Fläche             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|
| A (8-507/158)                                                                              | Gehölz  | 834 m <sup>2</sup> |
| Summe der Grundstücksflächen:                                                              |         | 834 m <sup>2</sup> |

| Grundstücksbezeichnung <b>Klotten</b><br><i>Interne Bezeichnung (Flur - Flurstück Nr.)</i> | Nutzung | Fläche                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------|
| B (9-464/23)                                                                               | Gehölz  | 777 m <sup>2</sup><br>1.578 m <sup>2</sup> |
| Summe der Grundstücksflächen:                                                              |         | 2.355 m <sup>2</sup>                       |

| Grundstücksbezeichnung <b>Klotten</b><br><i>Interne Bezeichnung (Flur - Flurstück Nr.)</i> | Nutzung | Fläche               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------|
| C (14-266)                                                                                 | Wald    | 180 m <sup>2</sup>   |
| D (14-1012/267)                                                                            | Wald    | 201 m <sup>2</sup>   |
| E (20-251/125)                                                                             | Wald    | 241 m <sup>2</sup>   |
| F (20-242/144)                                                                             | Wald    | 1.118 m <sup>2</sup> |
| G (8-529/214)                                                                              | Gehölz  | 439 m <sup>2</sup>   |
| H (20-737/150)                                                                             | Wald    | 1.491 m <sup>2</sup> |
| I (9-50)                                                                                   | Gehölz  | 346 m <sup>2</sup>   |
| Summe der Grundstücksflächen:                                                              |         | 4.016 m <sup>2</sup> |

### 4.2 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).

Land- oder forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- \* den örtlichen Verhältnissen,
- \* der Lage sowie
- \* nach der Art der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung und,
- \* soweit diesbezügliche ein Wertrelevanz festgestellt wurde, der Bonität, Erschließungssituation, Topografie etc.

hinreichend bestimmt sind.

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. Die veröffentlichten Bodenrichtwerte wurden bezüglich ihrer absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutref-

fund beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des für die Gemeinde Klotten für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 abgeleiteten Bodenrichtwerts. Dazu wurde der Bodenrichtwert hinsichtlich der durchschnittlichen Erschließungssituation und Topografie ergänzt. Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen werden durch entsprechende Anpassungen der Bodenrichtwerte berücksichtigt.

## 5 Ermittlung der Verkehrswerte der Einzelgrundstücke

### Hinweis:

Die nachfolgenden Kartenauszüge sind lizenziert (vgl. auch Anlage 1 zu dieser gutachterlichen Stellungnahme).

### 5.1 Wertermittlung für das Grundstück A (Gemarkung Klotten, Flur 8, Flurstück Nr. 507/158)

#### 5.1.1 Bodenwertermittlung

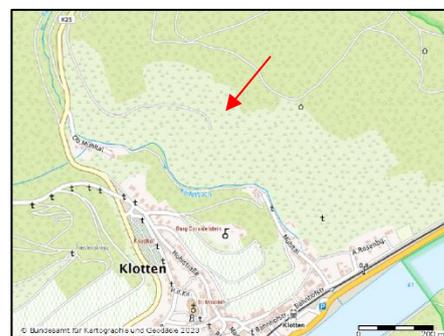
##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Gemeinde Klotten **0,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft – FdLuF - (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) |
| Nutzungsart       | = forstwirtschaftliche Fläche                                               |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe                                                              |
| Wegeerschließung  | = öffentliche Wegeerschließung                                              |
| Topografie        | = hängig                                                                    |

##### Beschreibung des Grundstücks

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 04.08.2023                         |
| Entwicklungsstufe       | = FdLuF                              |
| Nutzungsart             | = Gehölz                             |
| Grundstücksfläche       | = 834 m <sup>2</sup>                 |
| Wegeerschließung        | = nur Notwegeerschließung vom Fußweg |
| Topografie              | = sehr starke Hanglage               |



##### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

|                                                               |   |                             |             |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,40 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 04.08.2023           | × 1,02           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                |                                |        |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe                                                                   | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | × 1,00 |                             |
| Nutzungsart                                                                         | Wald                           | Gehölz                         | × 1,00 | E2                          |
| Wegeerschließung                                                                    | öffentlicher Weg               | Notwegeerschließung            | × 0,80 | E3                          |
| Topografie                                                                          | hängig                         | sehr starke Hanglage           | × 0,70 | E4                          |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                  |                                |                                | =      | <b>0,23 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |            |                             | Erläuterung |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>          | =          | <b>0,23 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                              | ×          | 834 m <sup>2</sup>          |             |
| <b>Bodenwert</b>                    | =          | 191,82 €                    |             |
|                                     | <b>rd.</b> | <b>192,00 €</b>             |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 insgesamt **192,00 €**.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Für den Bereich Osteifel-Hunsrück liegen keine aktuellen Daten zur Bodenpreisentwicklung bei forstwirtschaftlichen Grundstücken vor. In vergleichbaren Lagen der Eifel und der Mosel sind die forstwirtschaftlichen Bodenwerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag geringfügig gestiegen. Die Bodenwertsteigerung seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag wird vorliegend mit **rd. + 2 %** geschätzt.

### E2

Aus der Abweichung ergibt sich kein signifikanter Werteeinfluss.

### E3

Das Bewertungsgrundstück ist über ein anderes Grundstück an einen Fußpfad angebunden, der zur K 25 führt. Die Erschließungssituation ist damit deutlich schlechter als die durchschnittliche Erschließungssituation forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in der Gemeinde. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit **rd. – 20 %** geschätzt.

### E4

Für das Bodenrichtwertgrundstück wird eine leichte Hängigkeit unterstellt. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine sehr starke Hanglage. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit **rd. – 30 %** geschätzt.

## 5.1.2 Vergleichswertermittlung

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

|                                                       |            |                 |
|-------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)           |            | <b>192,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung) | +          | <b>200,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                     | =          | <b>392,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                                 | =          | <b>392,00 €</b> |
|                                                       | <b>rd.</b> | <b>390,00 €</b> |

### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung:

Der Werteeinfluss durch den vorhandenen Aufwuchs wird vorliegend pauschal mit **rd. 200 €** geschätzt.

## 5.1.3 Wert des Grundstücks A (Gemarkung Klotten, Flur 8, Flurstück Nr. 507/158)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 390,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**390,00 €**

geschätzt.

## 5.2 Wertermittlung für das Grundstück B (Gemarkung Klotten, Flur 9, Flurstück Nr. 464/23)

### 5.2.1 Bodenwertermittlung

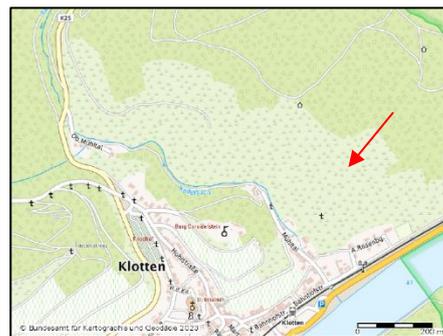
#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Gemeinde Klotten **0,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft – FdLuF - (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) |
| Nutzungsart       | = forstwirtschaftliche Fläche                                               |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe                                                              |
| Wegeerschließung  | = öffentliche Wegeerschließung                                              |
| Topografie        | = hängig                                                                    |

#### Beschreibung des Grundstücks

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 04.08.2023             |
| Entwicklungsstufe       | = FdLuF                  |
| Nutzungsart             | = tlw. Gehölz, tlw. Fels |
| Grundstücksfläche       | = 2.355 m <sup>2</sup>   |
| Wegeerschließung        | = sehr schlecht          |
| Topografie              | = sehr starke Hanglage   |



#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

|                                                               |   |                             |             |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,40 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 04.08.2023           | × 1,02           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                |                                |        |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe                                                                   | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | × 1,00 |                             |
| Nutzungsart                                                                         | Wald                           | tlw. Gehölz, tlw. Fels         | × 0,70 | E2                          |
| Wegeerschließung                                                                    | öffentlicher Weg               | sehr schlechte Erschließung    | × 0,70 | E3                          |
| Topografie                                                                          | hängig                         | sehr starke Hanglage           | × 0,70 | E4                          |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                  |                                |                                | =      | <b>0,14 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |            |                             | Erläuterung |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>          | =          | <b>0,14 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                              | ×          | 2.355 m <sup>2</sup>        |             |
| <b>Bodenwert</b>                    | =          | 329,70 €                    |             |
|                                     | <b>rd.</b> | <b>330,00 €</b>             |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 insgesamt **330,00 €**.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Für den Bereich Osteifel-Hunsrück liegen keine aktuellen Daten zur Bodenpreisentwicklung bei forstwirtschaftlichen Grundstücken vor. In vergleichbaren Lagen der Eifel und der Mosel sind die forstwirtschaftlichen Bodenwerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag geringfügig gestiegen. Die Bodenwertsteigerung seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag wird vorliegend mit **rd. + 2 %** geschätzt.

### E2

Das Grundstück ist in Teilen auf Grund der Felsformationen nicht nutzbar. Der diesbezügliche Werteinfluss wird vorliegend mit **rd. – 30 %** geschätzt.

### E3

Das Bewertungsobjekt grenzt an ein öffentliches Wegegrundstück, das ausweislich alter topografischer Karten früher als Fußpfad von Klotten aus in Richtung Norden genutzt wurde. Der Weg ist als Erschließung für ein Gehölzgrundstück unzureichend. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit **rd. – 30 %** geschätzt.

### E4

Für das Bodenrichtwertgrundstück wird eine leichte Hängigkeit unterstellt. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine sehr starke Hanglage. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit **rd. – 30 %** geschätzt.

## 5.2.2 Vergleichswertermittlung

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

|                                                |            |                 |
|------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)    |            | <b>330,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (keine vorhanden) | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>              | =          | <b>330,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>         | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                          | =          | <b>330,00 €</b> |
|                                                | <b>rd.</b> | <b>330,00 €</b> |

### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung:

Da die Holzernteaufwendungen den Wert des Aufwuchses übersteigen, ist diesbezüglich kein Werteinfluss vorhanden.

## 5.2.1 Wert des Grundstücks B (Gemarkung Klotten, Flur 9, Flurstück Nr. 464/23)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 330,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 04.07.2023 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**330,00 €**

geschätzt.

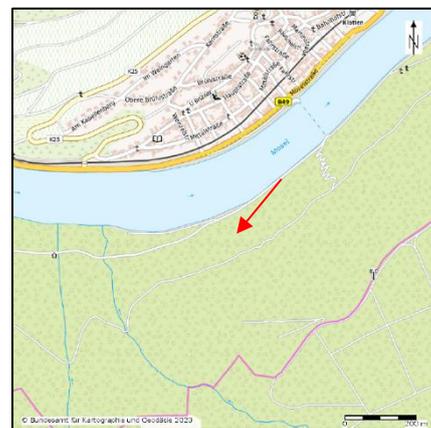
## 5.3 Wertermittlung für das Grundstück C (Gemarkung Klotten, Flur 14, Flurstück Nr. 266)

### 5.3.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Gemeinde Klotten **0,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft – FdLuF - (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) |
| Nutzungsart       | = forstwirtschaftliche Fläche                                               |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe                                                              |
| Wegeerschließung  | = öffentliche Wegeerschließung                                              |
| Topografie        | = hängig                                                                    |



#### Beschreibung des Grundstücks

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 04.08.2023                    |
| Entwicklungsstufe       | = FdLuF                         |
| Nutzungsart             | = Wald                          |
| Grundstücksfläche       | = 180 m <sup>2</sup>            |
| Wegeerschließung        | = Notweg zu gut ausgebautem Weg |
| Topografie              | = starke Hanglage               |

#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

|                                                               |   |                             |             |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,40 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 04.08.2023           | × 1,02           | F1          |

| 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) | × 1,00 |                             |
| Nutzungsart                                                                         | Wald                                                            | Wald                                                            | × 1,00 |                             |
| Wegeerschließung                                                                    | öffentliche Wegeerschließung                                    | Notwegeerschließung mit Anbindung an ausgebautem Weg            | × 0,90 | F2                          |
| Topografie                                                                          | hängig                                                          | starke Hanglage                                                 | × 0,80 | F3                          |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                  |                                                                 |                                                                 | =      | <b>0,29 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |            |                             | Erläuterung |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>          | =          | <b>0,29 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                              | ×          | 180 m <sup>2</sup>          |             |
| <b>Bodenwert</b>                    | =          | 52,20 €                     |             |
|                                     | <b>rd.</b> | <b>52,00 €</b>              |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 insgesamt **52,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

#### E1

Für den Bereich Osteifel-Hunsrück liegen keine aktuellen Daten zur Bodenpreisentwicklung bei forstwirtschaftlichen Grundstücken vor. In vergleichbaren Lagen der Eifel und der Mosel sind die forstwirtschaftlichen Bodenwerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag geringfügig gestiegen. Die Bodenwertsteigerung seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag wird vorliegend mit **rd. + 2 %** geschätzt.

#### E2

Das Bewertungsgrundstück ist über ein anderes Grundstück an einen gut ausgebauten Wirtschaftsweg angebunden, der teilweise über private Grundstücke parallel zur Mosel nach Cochem und Treis-Karden führt. Das Grundstück selbst ist jedoch nur über einen Notweg mit dem Wirtschaftsweg verbunden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse werden zusammenfassend mit **rd. – 10 %** geschätzt.

#### E3

Für das Bodenrichtwertgrundstück wird eine leichte Hängigkeit unterstellt. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine starke Hanglage. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit **rd. – 20 %** geschätzt.

### 5.3.2 Vergleichswertermittlung

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

|                                                 |            |                 |
|-------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)     |            | 52,00 €         |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Erläuterung) | +          | 50,00 €         |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>               | =          | 102,00 €        |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>          | +          | 0,00 €          |
| <b>Vergleichswert</b>                           | =          | 102,00 €        |
|                                                 | <b>rd.</b> | <b>100,00 €</b> |

#### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung:

Der Werteeinfluss durch den vorhandenen Aufwuchs wird vorliegend pauschal mit rd. 50 € geschätzt.

### 5.3.1 Wert des Grundstücks C (Gemarkung Klotten, Flur 14, Flurstück Nr. 266)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **100,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**100,00 €**

geschätzt.

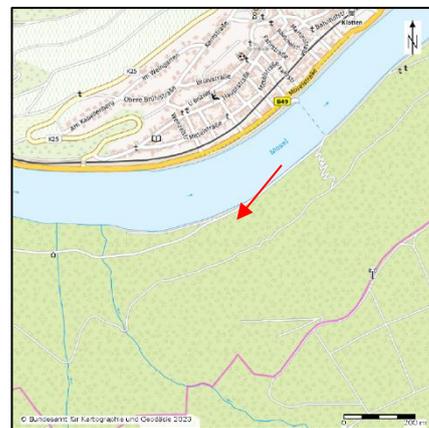
## 5.4 Wertermittlung für das Grundstück D (14-1012/267)

### 5.4.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Gemeinde Klotten **0,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft – FdLuF - (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) |
| Nutzungsart       | = forstwirtschaftliche Fläche                                               |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe                                                              |
| Wegeerschließung  | = öffentliche Wegeerschließung                                              |
| Topografie        | = hängig                                                                    |



#### Beschreibung des Grundstücks

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 04.08.2023                       |
| Entwicklungsstufe       | = FdLuF                            |
| Nutzungsart             | = Wald                             |
| Grundstücksfläche       | = 201 m <sup>2</sup>               |
| Wegeerschließung        | = gut ausgebauter Weg, tlw. privat |
| Topografie              | = starke Hanglage                  |

#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

|                                                               |   |                             |             |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,40 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 04.08.2023           | × 1,02           | F1          |

| 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) | × 1,00 |                             |
| Nutzungsart                                                                         | Wald                                                            | Wald                                                            | × 1,00 |                             |
| Wegeerschließung                                                                    | öffentliche Wegeerschließung                                    | Lage an ausgebautem Weg                                         | × 0,90 | F2                          |
| Topografie                                                                          | hängig                                                          | starke Hanglage                                                 | × 0,80 | F3                          |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                  |                                                                 |                                                                 | =      | <b>0,29 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |            |                             | Erläuterung |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>          | =          | <b>0,29 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                              | ×          | 201 m <sup>2</sup>          |             |
| <b>Bodenwert</b>                    | =          | 58,29 €                     |             |
|                                     | <b>rd.</b> | <b>58,00 €</b>              |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 insgesamt **58,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

#### E1

Für den Bereich Osteifel-Hunsrück liegen keine aktuellen Daten zur Bodenpreisentwicklung bei forstwirtschaftlichen Grundstücken vor. In vergleichbaren Lagen der Eifel und der Mosel sind die forstwirtschaftlichen Bodenwerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag geringfügig gestiegen. Die Bodenwertsteigerung seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag wird vorliegend mit **rd. + 2 %** geschätzt.

#### E2

Das Bewertungsgrundstück liegt an einem gut ausgebauten Wirtschaftsweg, der parallel zur Mosel nach Cochem und Treis-Karden führt. Der Weg, der in Richtung Cochem weit überwiegend über private Grundstücke führt, führt auch über den nördlichen Teil des Bewertungsgrundstücks. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird mit **rd. – 10 %** geschätzt.

#### E3

Für das Bodenrichtwertgrundstück wird eine leichte Hängigkeit unterstellt. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine starke Hanglage. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit **rd. – 20 %** geschätzt.

### 5.4.2 Vergleichswertermittlung

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

|                                                 |            |                 |
|-------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)     |            | <b>58,00 €</b>  |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Erläuterung) | +          | <b>50,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>               | =          | <b>108,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>          | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                           | =          | <b>108,00 €</b> |
|                                                 | <b>rd.</b> | <b>110,00 €</b> |

#### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung:

Der Werteeinfluss durch den vorhandenen Aufwuchs wird vorliegend pauschal mit rd. 50 € geschätzt.

### 5.4.1 Wert des Grundstücks D (Gemarkung Klotten, Flur 14, Flurstück Nr. 1012/267)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 110,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**110,00 €**

geschätzt.

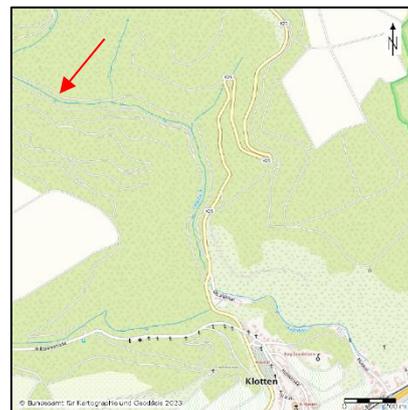
## 5.5 Wertermittlung für das Grundstück E (Gemarkung Klotten, Flur 20, Flurstück Nr. 251/125)

### 5.5.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Gemeinde Klotten **0,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft – FdLuF - (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) |
| Nutzungsart       | = forstwirtschaftliche Fläche                                               |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe                                                              |
| Wegeerschließung  | = öffentliche Wegeerschließung                                              |
| Topografie        | = hängig                                                                    |



#### Beschreibung des Grundstücks

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 04.08.2023          |
| Entwicklungsstufe       | = FdLuF               |
| Nutzungsart             | = Wald                |
| Grundstücksfläche       | = 241 m <sup>2</sup>  |
| Wegeerschließung        | = Notwegeerschließung |
| Topografie              | = eben                |

#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

|                                                               |   |                             |             |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,40 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 04.08.2023           | × 1,02           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                |                                |        |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe                                                                   | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | × 1,00 |                             |
| Nutzungsart                                                                         | Wald                           | Wald                           | × 1,00 |                             |
| Wegeerschließung                                                                    | öffentlicher Weg               | Notwegeerschließung            | × 0,80 |                             |
| Topografie                                                                          | hängig                         | eben                           | × 1,10 |                             |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                  |                                |                                | =      | <b>0,36 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |            |                             | Erläuterung |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>          | =          | <b>0,36 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                              | ×          | 241 m <sup>2</sup>          |             |
| <b>Bodenwert</b>                    | =          | 86,76 €                     |             |
|                                     | <b>rd.</b> | <b>87,00 €</b>              |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 insgesamt **87,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

#### E1

Für den Bereich Osteifel-Hunsrück liegen keine aktuellen Daten zur Bodenpreisentwicklung bei forstwirtschaftlichen Grundstücken vor. In vergleichbaren Lagen der Eifel und der Mosel sind die forstwirtschaftlichen Bodenwerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag geringfügig gestiegen. Die Bodenwertsteigerung seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag wird vorliegend mit **rd. + 2 %** geschätzt.

#### E2

Das Bewertungsgrundstück liegt an einem unbefestigten Forstwirtschaftsweg, der nördlich und östlich parallel zum Kaderbach über private Grundstücke zur K 25 führt. Die Entfernung zur K 25 beträgt rd. 1 km. Die Wertminderung auf Grund der Entfernung zur nächsten öffentlichen Straße über einen Privatweg wird mit **rd. – 20 %** geschätzt.

#### E3

Für das Bodenrichtwertgrundstück wird eine leichte Hängigkeit unterstellt. Das Bewertungsgrundstück ist fast eben. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit **rd. + 10 %** geschätzt.

### 5.5.2 Vergleichswertermittlung

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

|                                                 |            |                 |
|-------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)     |            | <b>87,00 €</b>  |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Erläuterung) | +          | <b>50,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>               | =          | <b>137,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>          | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                           | =          | <b>137,00 €</b> |
|                                                 | <b>rd.</b> | <b>140,00 €</b> |

#### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung:

Der Werteeinfluss durch den vorhandenen Aufwuchs wird vorliegend pauschal mit rd. 50 € geschätzt.

### 5.5.1 Wert des Grundstücks E (Gemarkung Klotten, Flur 20, Flurstück Nr. 251/125)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **140,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 04.08.2023 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**140,00 €**

geschätzt.

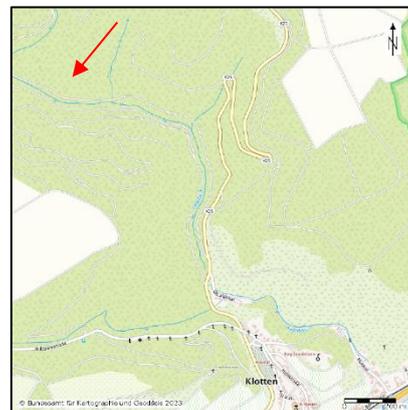
## 5.6 Wertermittlung für das Grundstück F (Gemarkung Klotten, Flur 20, Flurstück Nr. 242/144)

### 5.6.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Gemeinde Klotten **0,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft – FdLuF - (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) |
| Nutzungsart       | = forstwirtschaftliche Fläche                                               |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe                                                              |
| Wegeerschließung  | = öffentliche Wegeerschließung                                              |
| Topografie        | = hängig                                                                    |



#### Beschreibung des Grundstücks

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 04.08.2023           |
| Entwicklungsstufe       | = FdLuF                |
| Nutzungsart             | = Wald                 |
| Grundstücksfläche       | = 1.118 m <sup>2</sup> |
| Wegeerschließung        | = Notwegeerschließung  |
| Topografie              | = starke Hanglage      |

#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

|                                                               |   |                             |             |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,40 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 04.08.2023           | × 1,02           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                |                                |        |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe                                                                   | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | × 1,00 |                             |
| Nutzungsart                                                                         | Wald                           | Wald                           | × 1,00 |                             |
| Wegeerschließung                                                                    | öffentlicher Weg               | Notwegeerschließung            | × 0,80 |                             |
| Topographie                                                                         | hängig                         | starke Hanglage                | × 0,80 |                             |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                  |                                |                                | =      | <b>0,26 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |            |                             | Erläuterung |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>          | =          | <b>0,26 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                              | ×          | 1.118 m <sup>2</sup>        |             |
| <b>Bodenwert</b>                    | =          | 290,68 €                    |             |
|                                     | <b>rd.</b> | <b>291,00 €</b>             |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 insgesamt **291,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

#### E1

Für den Bereich Osteifel-Hunsrück liegen keine aktuellen Daten zur Bodenpreisentwicklung bei forstwirtschaftlichen Grundstücken vor. In vergleichbaren Lagen der Eifel und der Mosel sind die forstwirtschaftlichen Bodenwerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag geringfügig gestiegen. Die Bodenwertsteigerung seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag wird vorliegend mit **rd. + 2 %** geschätzt.

#### E2

Das Bewertungsgrundstück liegt an einem unbefestigten Forstwirtschaftsweg, der nördlich und östlich parallel zum Kaderbach über private Grundstücke zur K 25 führt. Die Entfernung zur K 25 beträgt rd. 1 km. Die Wertminderung auf Grund der Entfernung zur nächsten öffentlichen Straße über einen Privatweg wird mit **rd. – 20 %** geschätzt.

#### E3

Für das Bodenrichtwertgrundstück wird eine leichte Hängigkeit unterstellt. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine starke Hanglage. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit **rd. – 20 %** geschätzt.

### 5.6.2 Vergleichswertermittlung

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

|                                                 |            |                 |
|-------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)     |            | <b>291,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Erläuterung) | +          | <b>200,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>               | =          | <b>491,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>          | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                           | =          | <b>491,00 €</b> |
|                                                 | <b>rd.</b> | <b>490,00 €</b> |

#### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung:

Der Werteeinfluss durch den vorhandenen Aufwuchs wird vorliegend pauschal mit rd. 200 € geschätzt.

### 5.6.1 Wert des Grundstücks F (Gemarkung Klotten, Flur 20, Flurstück Nr. 242/144)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 490,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 04.08.2023 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**490,00 €**

geschätzt.

## 5.7 Wertermittlung für das Grundstück G (Gemarkung Klotten, Flur 8, Flurstück Nr. 529/214)

### 5.7.1 Bodenwertermittlung

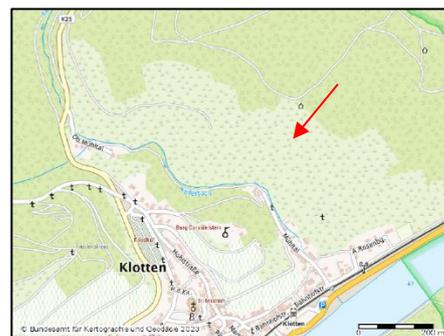
#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Gemeinde Klotten **0,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft – FdLuF - (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) |
| Nutzungsart       | = forstwirtschaftliche Fläche                                               |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe                                                              |
| Wegeerschließung  | = öffentliche Wegeerschließung                                              |
| Topografie        | = hängig                                                                    |

#### Beschreibung des Grundstücks

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 04.08.2023           |
| Entwicklungsstufe       | = FdLuF                |
| Nutzungsart             | = Gehölz, Fels         |
| Grundstücksfläche       | = 439 m <sup>2</sup>   |
| Wegeerschließung        | = Trampelpfade         |
| Topografie              | = sehr starke Hanglage |



#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

|                                                               |   |                             |             |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,40 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 04.08.2023           | × 1,02           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                |                                |        |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe                                                                   | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | × 1,00 |                             |
| Nutzungsart                                                                         | Wald                           | Gehölz, Fels                   | × 0,60 | E2                          |
| Wegeerschließung                                                                    | öffentlicher Weg               | Notwegeerschließung            | × 0,50 | E3                          |
| Topografie                                                                          | hängig                         | sehr starke Hanglage           | × 0,60 | E4                          |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                  |                                |                                | =      | <b>0,07 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |            |                             | Erläuterung |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>          | =          | <b>0,07 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                              | ×          | 439 m <sup>2</sup>          |             |
| <b>Bodenwert</b>                    | =          | 30,73 €                     |             |
|                                     | <b>rd.</b> | <b>31,00 €</b>              |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 insgesamt **31,00 €**.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Für den Bereich Osteifel-Hunsrück liegen keine aktuellen Daten zur Bodenpreisentwicklung bei forstwirtschaftlichen Grundstücken vor. In vergleichbaren Lagen der Eifel und der Mosel sind die forstwirtschaftlichen Bodenwerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag geringfügig gestiegen. Die Bodenwertsteigerung seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag wird vorliegend mit **rd. + 2 %** geschätzt.

### E2

Das Grundstück ist in Teilen auf Grund der Felsformationen nicht nutzbar. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird vorliegend mit **rd. – 40 %** geschätzt.

### E3

Das Bewertungsgrundstück ist augenscheinlich nur über einen Trampelpfad erreichbar. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit **rd. – 50 %** geschätzt.

### E4

Für das Bodenrichtwertgrundstück wird eine leichte Hängigkeit unterstellt. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine sehr starke und in Teilen steile Hanglage. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit **rd. – 40 %** geschätzt.

## 5.7.2 Vergleichswertermittlung

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

|                                                       |            |                |
|-------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)           |            | <b>31,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung) | +          | <b>0,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                     | =          | <b>31,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                | +          | <b>0,00 €</b>  |
| <b>Vergleichswert</b>                                 | =          | <b>31,00 €</b> |
|                                                       | <b>rd.</b> | <b>30,00 €</b> |

### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung:

Da die Holzernteaufwendungen den Wert des Aufwuchses übersteigen, ist diesbezüglich kein Werteeinfluss vorhanden.

## 5.7.1 Wert des Grundstücks G (Gemarkung Klotten, Flur 8, Flurstück Nr. 529/214)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 30,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 04.08.2023 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit **rd.**

**30,00 €**

geschätzt.

## 5.8 Wertermittlung für das Grundstück H (Gemarkung Klotten, Flur 20, Flurstück Nr. 737/150)

### 5.8.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Gemeinde Klotten **0,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft – FdLuF - (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) |
| Nutzungsart       | = forstwirtschaftliche Fläche                                               |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe                                                              |
| Wegeerschließung  | = öffentliche Wegeerschließung                                              |
| Topografie        | = hängig                                                                    |



#### Beschreibung des Grundstücks

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 04.08.2023           |
| Entwicklungsstufe       | = FdLuF                |
| Nutzungsart             | = Wald                 |
| Grundstücksfläche       | = 1.491 m <sup>2</sup> |
| Wegeerschließung        | = Notwegeerschließung  |
| Topografie              | = Starke Hanglage      |

#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

|                                                               |   |                             |             |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,40 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 04.08.2023           | × 1,02           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                |                                |        |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe                                                                   | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | × 1,00 |                             |
| Nutzungsart                                                                         | Wald                           | Wald                           | × 1,00 |                             |
| Wegeerschließung                                                                    | öffentlicher Weg               | Notwegeerschließung            | × 0,75 |                             |
| Topografie                                                                          | hängig                         | starke Hanglage                | × 0,80 |                             |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                  |                                |                                | =      | <b>0,24 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |            |                             | Erläuterung |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>          | =          | <b>0,24 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                              | ×          | 1.491 m <sup>2</sup>        |             |
| <b>Bodenwert</b>                    | =          | 357,84 €                    |             |
|                                     | <b>rd.</b> | <b>358,00 €</b>             |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 insgesamt **358,00 €**.

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:**

**E1**

Für den Bereich Osteifel-Hunsrück liegen keine aktuellen Daten zur Bodenpreisentwicklung bei forstwirtschaftlichen Grundstücken vor. In vergleichbaren Lagen der Eifel und der Mosel sind die forstwirtschaftlichen Bodenwerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag geringfügig gestiegen. Die Bodenwertsteigerung seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag wird vorliegend mit **rd. + 2 %** geschätzt.

**E2**

Das Bewertungsgrundstück liegt an einem unbefestigten Forstwirtschaftsweg, der nördlich und östlich parallel zum Kaderbach über private Grundstücke zur K 25 führt. Die Entfernung zur K 25 beträgt rd. 1,3 km. Die Wertminderung auf Grund der Entfernung zur nächsten öffentlichen Straße über einen Privatweg wird mit **rd. – 25 %** geschätzt.

**E3**

Für das Bodenrichtwertgrundstück wird eine leichte Hängigkeit unterstellt. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine starke Hanglage. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit **rd. – 20 %** geschätzt.

**5.8.2 Vergleichswertermittlung**

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

|                                                 |            |                 |
|-------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)     |            | <b>358,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Erläuterung) | +          | <b>300,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>               | =          | <b>658,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>          | +          | <b>0,00 €</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                           | =          | <b>658,00 €</b> |
|                                                 | <b>rd.</b> | <b>660,00 €</b> |

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung:

Der Werteeinfluss durch den vorhandenen Aufwuchs wird vorliegend pauschal mit rd. 300 € geschätzt.

**5.8.1 Wert des Grundstücks H (Gemarkung Klotten, Flur 20, Flurstück Nr. 737/150)**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **660,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**660,00 €**

geschätzt.

## 5.9 Wertermittlung für das Grundstück I (Gemarkung Klotten, Flur 9, Flurstück Nr. 50)

### 5.9.1 Bodenwertermittlung

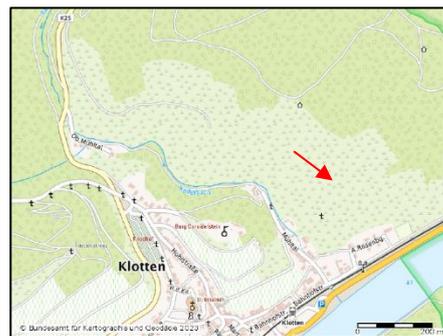
#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Gemeinde Klotten **0,40 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft – FdLuF - (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) |
| Nutzungsart       | = forstwirtschaftliche Fläche                                               |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe                                                              |
| Wegeerschließung  | = öffentliche Wegeerschließung                                              |
| Topografie        | = hängig                                                                    |

#### Beschreibung des Grundstücks

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 04.08.2023           |
| Entwicklungsstufe       | = FdLuF                |
| Nutzungsart             | = Gehölz, tlw. Fels    |
| Grundstücksfläche       | = 346 m <sup>2</sup>   |
| Wegeerschließung        | = sehr schlecht        |
| Topografie              | = sehr starke Hanglage |



#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

|                                                               |   |                             |             |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>0,40 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 04.08.2023           | × 1,02           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                |                                |        |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe                                                                   | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | × 1,00 |                             |
| Nutzungsart                                                                         | Wald                           | Gehölz, tlw. Fels              | × 0,70 | E2                          |
| Wegeerschließung                                                                    | öffentlicher Weg               | sehr schlechte Erschließung    | × 0,70 | E3                          |
| Topografie                                                                          | hängig                         | sehr starke Hanglage           | × 0,70 | E4                          |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                  |                                |                                | =      | <b>0,14 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |            |                             | Erläuterung |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>          | =          | <b>0,14 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                              | ×          | 346 m <sup>2</sup>          |             |
| <b>Bodenwert</b>                    | =          | 48,44 €                     |             |
|                                     | <b>rd.</b> | <b>48,00 €</b>              |             |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 insgesamt **48,00 €**.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Für den Bereich Osteifel-Hunsrück liegen keine aktuellen Daten zur Bodenpreisentwicklung bei forstwirtschaftlichen Grundstücken vor. In vergleichbaren Lagen der Eifel und der Mosel sind die forstwirtschaftlichen Bodenwerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag geringfügig gestiegen. Die Bodenwertsteigerung seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag wird vorliegend mit **rd. + 2 %** geschätzt.

### E2

Das Grundstück ist in Teilen auf Grund der Felsformationen nicht nutzbar. Der diesbezügliche Werteinfluss wird vorliegend mit **rd. – 30 %** geschätzt.

### E3

Das Bewertungsobjekt grenzt an ein öffentliches Wegegrundstück, das ausweislich alter topografischer Karten früher als Fußpfad von Klotten aus in Richtung Norden genutzt wurde. Der Weg ist als Erschließung für ein Gehölzgrundstück unzureichend. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit **rd. – 30 %** geschätzt.

### E4

Für das Bodenrichtwertgrundstück wird eine leichte Hängigkeit unterstellt. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine sehr starke Hanglage. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit **rd. – 30 %** geschätzt.

## 5.9.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)    |            | 48,00 €        |
| Wert der Außenanlagen (keine vorhanden) | +          | 0,00 €         |
| vorläufiger Vergleichswert              | =          | 48,00 €        |
| marktübliche Zu- oder Abschläge         | +          | 0,00 €         |
| Vergleichswert                          | =          | 48,00 €        |
|                                         | <b>rd.</b> | <b>50,00 €</b> |

### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung:

Da die Holzernteaufwendungen den Wert des Aufwuchses übersteigen, ist diesbezüglich kein Werteinfluss vorhanden.

## 5.9.1 Wert des Grundstücks I (Gemarkung Klotten, Flur 9, Flurstück Nr. 50)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 50,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 04.08.2023 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit **rd.**

**50,00 €**

geschätzt.

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

Landkern, 7. August 2023

---

Dipl.-Ing. (Univ.) Klaus-Peter Soot  
Vermessungsassessor  
Sachverständiger für Immobilienbewertungen  
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: **Übersichtskarten** und **Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Orts und der Bewertungsobjekte

## 7 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023

#### **ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung In der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

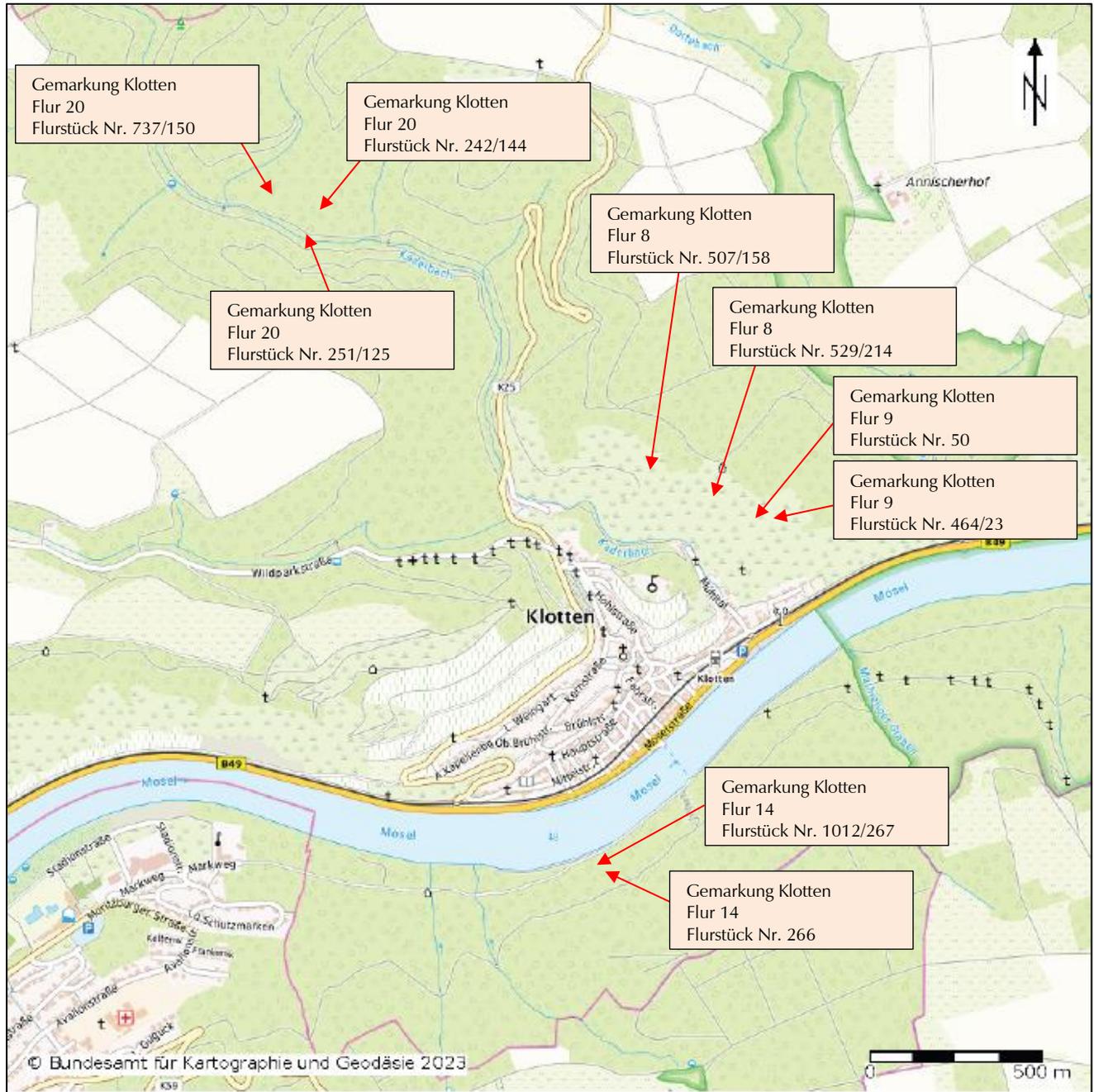
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 2. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [5] **Zimmermann, P. u.a.:** Der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 2023
- [7] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktberichte 2023 mit Fortschreibung der Marktdaten im Juli 2023

## 8 Urheberschutz

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. Die in den Anlagen enthaltenen Kartenauszüge sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Anlage 1:  
Ortsplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage  
der Bewertungsgrundstücke

## Ortsplan Klotten



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023  
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:  
sg.geodatenzentrum.de/web\_public/Datenquellen\_TopPlus\_Open.pdf  
www.bkg.bund.de  
07.08.2023  
1:20.000

Aktualität:  
Maßstab: