



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

E: Soot-Wertermittlungen@t-online.de

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem

-Zwangsversteigerungsabteilung-

Ravenéstraße 39

56812 Cochem

Niederlassung Hessen

Soot Immobilienbewertung

c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVI)

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

14 K 30/23 – 21.02.2024

Unser Zeichen

24/002c

Datum

24.07.2024

Gutachterliche Stellungnahme

- * zur Höhe der **Verkehrswerte** der Grundstücke im Außenbereich von **56812 Cochem**

Ausfertigung Nr. 1

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 30 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten. Sie wurde in 13 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse:

Die **Verkehrswerte** der Verkehrsfläche sowie der Gehölz-/ Waldgrundstücke im Außenbereich der Gemarkung 56812 Cochem wurden zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 wie folgt ermittelt:

lfd. Nr. im Grundbuch von Cochem Blatt 2822	Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	tatsächliche Nutzung	Wert des Grundstücks
1	Cochem	10	235/2	Verkehrsfläche	35 €

lfd. Nr. im Grundbuch von Cochem Blatt 1694	Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	tatsächliche Nutzung	Verkehrswerte der Grundstücke
2	Cochem	10	513/6	Gehölz, Weg, Lagerplatz	735 €
3	Cochem	10	512/6	Gehölz	575 €
4	Cochem	10	302/7	Gehölz, Weg	1.550 €
5	Cochem	10	435/7	Gehölz, Weg	900 €
11	Cochem	2	372/117	Gehölz, Weg	860 €
13	Cochem	10	4/4	Wald, Gehölz, Weg	1.350 €

Hinweis:

Die in dieser gutachterlichen Stellungnahme verwendeten Luftbildkarten (<https://www.geoportal.rlp.de/>) und Flurkartenauszüge werden von der Vermessungs- und Katasterverwaltung (VermKV) Rheinland-Pfalz seit 3. Juni 2024 als „Open Data“ zur Verfügung gestellt. Für die Veröffentlichung der Geobasisdaten wird folgende Datenlizenz verwendet: <https://www.govdata.de/dll-de/by-2-0>

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	VORBEMERKUNGEN UND ALLGEMEINE ANGABEN	4
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	4
3	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
4	ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE.....	8
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN, GRUNDSTÜCKE	8
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	8
5	ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE DER EINZELGRUNDSTÜCKE	9
5.1	WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK A (GEMARKUNG COCHEM, FLUR 10, FLURSTÜCK NR. 235/2)	9
5.1.1	Bodenwertermittlung.....	9
5.1.2	Vergleichswertermittlung	10
5.1.3	Wert des Grundstücks A (Gemarkung Cochem, Flur 10, Flurstück Nr. 235/2)	10
5.2	WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK B (GEMARKUNG COCHEM, FLUR 10, FLURSTÜCK NR. 513/6)	11
5.2.1	Bodenwertermittlung Teilbereich A	11
5.2.2	Vergleichswertermittlung Teilbereich A.....	12
5.2.3	Bodenwertermittlung Teilbereich B	12
5.2.4	Bodenwertermittlung Teilbereich C	12
5.2.5	Vergleichswertermittlung Teilbereich C.....	14
5.2.6	Verkehrswert des Grundstücks (Flur 10, Flurstück Nr. 513/6)	14
5.3	WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK C (GEMARKUNG COCHEM, FLUR 10, FLURSTÜCK NR. 512/6)	15
5.3.1	Bodenwertermittlung.....	15
5.3.2	Vergleichswertermittlung Teilbereich A.....	16
5.3.3	Verkehrswert des Grundstücks (Flur 10, Flurstück Nr. 512/6)	16
5.4	WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK D (GEMARKUNG COCHEM, FLUR 10, FLURSTÜCK NR. 302/7)	17
5.4.1	Bodenwertermittlung Teilbereich A	17
5.4.2	Vergleichswertermittlung Teilbereich A.....	18
5.4.3	Bodenwertermittlung Teilbereich B	18
5.4.4	Verkehrswert des Grundstücks D (Flur 10, Flurstück Nr. 302/7)	19
5.5	WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK E (GEMARKUNG COCHEM, FLUR 10, FLURSTÜCK NR. 435/7).....	20
5.5.1	Bodenwertermittlung Teilbereich A	20
5.5.2	Vergleichswertermittlung Teilbereich A.....	21
5.5.3	Bodenwertermittlung Teilbereich B	21
5.5.4	Verkehrswert des Grundstücks E (Flur 10, Flurstück Nr. 435/7).....	22
5.6	WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK F (GEMARKUNG COCHEM, FLUR 10, FLURSTÜCK NR. 4/4).....	23
5.6.1	Bodenwertermittlung Teilbereich A	23
5.6.2	Vergleichswertermittlung Teilbereich A.....	24
5.6.3	Bodenwertermittlung Teilbereich B	24
5.6.4	Verkehrswert des Grundstücks F (Flur 10, Flurstück Nr. 4/4).....	25
5.1	WERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK G (GEMARKUNG COCHEM, FLUR 2, FLURSTÜCK NR. 372/117)	26
5.1.1	Bodenwertermittlung Teilbereich A	26
5.1.2	Vergleichswertermittlung Teilbereich A.....	27
5.1.3	Bodenwertermittlung Teilbereich B	27
5.1.4	Verkehrswert des Grundstücks G (Flur 2, Flurstück Nr. 372/117)	28
6	ZUSAMMENFASSUNG DER VERKEHRSWERTE	28
7	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	29
8	RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR.....	29
8.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	29
8.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	29
9	URHEBERSCHUTZ	30

1 Vorbemerkungen und allgemeine Angaben

Der unterzeichnende Sachverständige wurde mit Schreiben vom 21.02.2024 durch das Vollstreckungsgericht beim Amtsgericht in Cochem beauftragt, die Verkehrswerte der nachfolgend aufgeführten Grundstücke zu ermitteln. Die Grundstücke stehen in den **Grundbüchern von Cochem Blätter 2822 und 1694**.

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Cochem	2822	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Cochem	10	235/2	2m ²
Fläche insgesamt:			2 m ²

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Cochem	1694	2 bis 5, 11 und 13	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Cochem	10	513/6	1.376 m ²
Cochem	10	512/6	1.196 m ²
Cochem	10	302/7	2.993 m ²
Cochem	10	435/7	1.785 m ²
Cochem	2	372/117	424 m ²
Cochem	10	4/4	2.090 m ²
Fläche insgesamt:			9.864 m ²

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

Die Grundstücke wurden durch den Unterzeichner am 23.06.2024 besichtigt. Wertermittlungstichtag ist ebenfalls der 23.06.2024.

Auf Grund des verhältnismäßig geringen Wertniveaus der Grundstücke 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 Cochem (vgl. auch Anlagen 1 und 2). Sie werden unterschiedlich genutzt.

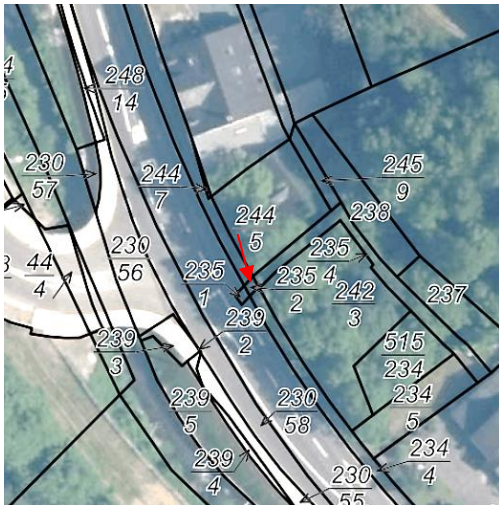
Ein Grundstück wird bereits seit langer Zeit als Fußweg im Bereich der Endertstraße genutzt (Flurstück Nr. 235/2). Die Gehölzgrundstücke sind überwiegend durch Wirtschaftswege erschlossen; ein Grundstück (Flurstück Nr. 512/6) ist nur über andere Grundstücke erreichbar (Notweg). Die Flächen besitzen überwiegend die Qualität von „Flächen der Forstwirtschaft“ i. S. d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21. Ein Grundstück ist auf Grund seiner Siedlungsnähe und Nutzbarkeit als sonstige Fläche i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 zu qualifizieren (Flurstück Nr. 372/117).

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

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

Das Grundstück wird bereits seit Jahren als Verkehrsfläche (Fußweg) genutzt.

Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Nutzungsart
Cochem	10	235/2	Verkehrsfläche



Das Grundstück liegt zwischen dem Hausgrundstück Endertstraße 136 und dem Straßengrundstück.



Das Grundstück liegt rund 30 m ost-nord-östlich der Endertstraße. Es liegt in steilem Gelände, das von rd. 110 m auf rd. 135 m von Westen nach Osten ansteigt. Im Nordwesten ist das Grundstück mit dem Teil eines Gebäudes überbaut.

Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Nutzungsart
Cochem	10	513/6	Gehölz, Fels, Weg, Lager

Das Grundstück ist ausweislich der Flurkarte über einen Weg erschlossen, der auch Teil des Bewertungsgrundstücks ist.



Das Grundstück liegt rund 70 m ost-nord-östlich der Endertstraße. Es liegt in steilem Gelände, das von rd. 135 m auf rd. 185 m von Westen nach Osten ansteigt.

Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Nutzungsart
Cochem	10	512/6	Gehölz, Fels

Das Grundstück ist ausweislich der Flurkarte nicht erschlossen.



Das Grundstück grenzt im Südwesten unmittelbar an die Flurstücke des Grundstücks Enderstraße 136. Es liegt in sehr steilem Gelände, das von rd. 105 m auf rd. 185 m von Südwesten nach Nordosten ansteigt. Im Westen ist das Grundstück mit dem Teil eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes überbaut.



Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Nutzungsart
Cochem	10	302/7	Gehölz, Fels und Weg

Das Grundstück ist ausweislich der Flurkarte über einen Weg erschlossen, der auch Teil des Bewertungsgrundstücks ist.



Das Grundstück liegt rd. 30 m nordöstlich der Enderstraße. Es befindet sich in sehr steilem und teilweise felsigem Gelände, das von rd. 110 m auf rd. 190 m von Südwesten nach Nordosten ansteigt.



Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Nutzungsart
Cochem	10	435/7	Gehölz, Fels und Weg

Das Grundstück ist ausweislich der Flurkarte über einen Weg erschlossen, der auch Teil des Bewertungsgrundstücks ist.



Das Grundstück befindet sich am Ende des Stichweges „In der Flain“. Über das Grundstück führt teilweise ein Fußweg von Osten nach Westen. Das Gelände steigt nach Westen leicht an. Ein tlw. verrohrter Bachlauf (Flain) verläuft augenscheinlich teilweise über das Grundstück.



Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Nutzungsart
Cochem	2	372/117	Gehölz und Weg

Das Grundstück wird über die Straße „In der Flain“ erschlossen.



Das Grundstück liegt rund 35 m östlich der Endertstraße. Es liegt in steilem Gelände, das von rd. 120 m auf rd. 180 m von Westen nach Osten ansteigt.



Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Nutzungsart
Cochem	10	4/4	Gehölz und Weg

Das Grundstück ist ausweislich der Flurkarte über einen Weg erschlossen, der auch Teil des Bewertungsgrundstücks ist.



3 Rechtliche Gegebenheiten

Bezüglich des Flurstücks Nr. 235/2 in der Flur 10 (Verkehrsfläche) bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Cochem, Blatt 2822 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasversorgungsleitung) für rhenag Rheinische Energie Aktiengesellschaft, Köln; gemäß Bewilligung vom 08.02.1996 eingetragen am 21.08.1996 in Blatt 1027, hierher übertragen am 01.01.2000.“

Lfd. Nr. 2:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für die Stadt Cochem; gemäß Bewilligung vom 08.02.1996 eingetragen am 06.12.1996 in Blatt 1027, hierher übertragen am 01.01.2000.“

Die beiden Rechte belasten das bereits seit Jahren als öffentlicher Fußweg genutzte Grundstück. Da in vergleichbaren Verkehrsflächen üblicherweise ähnliche Leitungen verlaufen, ergibt sich aus der Belastung kein signifikanter Werteeinfluss.

Ausweislich der vorliegenden Auszüge aus den Geobasisinformationen liegen die Waldgrundstücke in der Flur 10 im Bereich eines **Flora-Fauna-Habitat-Gebiets** sowie eines **Vogelschutzgebiets**.

Die Lage der Grundstücke in den Schutzgebieten hat keinen besonderen Einfluss auf die Verkehrswerte der Grundstücke.

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 Cochem zum **Wertermittlungstichtag 23.06.2024** ermittelt.

Grundstücksbezeichnung Cochem <i>Interne Bezeichnung (Flur - Flurstück Nr.)</i>	Nutzung	Fläche
A (10-235/2)	Verkehrsfläche	2 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		2 m ²

Grundstücksbezeichnung Cochem <i>Interne Bezeichnung (Flur - Flurstück Nr.)</i>	Nutzung	Fläche
B (10-513/6)	Gehölz, Weg, Lagerplatz	1.376 m ²
C (10-512/6)	Gehölz	1.196 m ²
D (10-302/7)	Gehölz, Weg	2.993 m ²
E (10-435/7)	Gehölz, Weg	1.785 m ²
F (10-4/4)	Wald, Gehölz, Weg	2.090 m ²
G (2-372/117)	Gehölz, Weg	424 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		9.864 m ²

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 diesbezüglich eine 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 zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des für die Gemeinde Cochem für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 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

5.1 Wertermittlung für das Grundstück A (Gemarkung Cochem, Flur 10, Flurstück Nr. 235/2)

5.1.1 Bodenwertermittlung

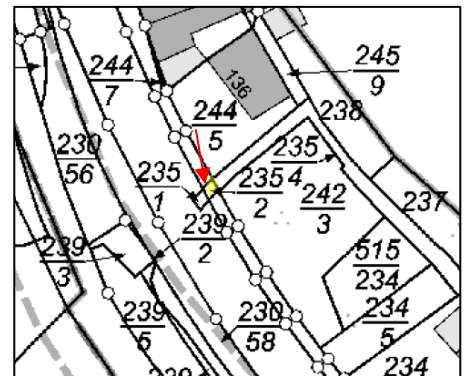
Das Bewertungsgrundstück wird bereits seit Jahrzehnten als Fußweg genutzt. Es ist folglich als Verkehrsfläche zu qualifizieren. Öffentliche Verkehrsflächen haben als Gemeinbedarfsflächen grundsätzlich keinen Verkehrswert. Das bedeutet jedoch nicht, dass sie keinen Wert besitzen. Der Wert derartiger Flächen bemisst sich grundsätzlich nach der Qualität, die die Flächen besaßen, kurz bevor sie einer Nutzung als Verkehrsfläche zugeführt wurden. Bei siedlungsnahen Flächen ist hier regelmäßig von der Qualität von Bauerwartungsland (i.S.d. § 3 Abs. 2 ImmoWertV 21) auszugehen. Untersuchungen aus dem benachbarten Landkreis Bernkastel-Wittlich haben gezeigt, dass vergleichbare Grundstücke vielfach zu Kaufpreisen an die Kommune veräußert wurden, die bei rd. 25 % des Bodenwerts der angrenzenden Bodenrichtwertzone lagen. Das ist eine Größenordnung, die auch für Bauerwartungsland mit einer verhältnismäßig langen Wartezeit bis zur städtebaulichen Weiterentwicklung gezahlt wird.

Nachfolgend wird der Wert des Flurstücks Nr. 235/2 auf Grundlage des Bodenrichtwerts für baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstücks ermittelt. Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) für baureifes Land beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 450 m²



Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 23.06.2024
Entwicklungsstufe	= Verkehrsfläche
Nutzungsart	= Fußweg

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m²	

lageangepasster BRW am Wertermittlungstichtag			=	70,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Verkehrsfläche	×	0,25	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			=	17,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			=	17,50 €/m ²	
Fläche			×	2 m ²	
Bodenwert			=	35,00 €	
			rd.	35,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.06.2024 insgesamt **35,00 €**.

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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		35,00 €
Wert der Außenanlagen (keine dem Eigentum zuzuordnende Außenanlagen vorhanden)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	35,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Vergleichswert	=	35,00 €
	rd.	35,00 €

5.1.3 Wert des Grundstücks A (Gemarkung Cochem, Flur 10, Flurstück Nr. 235/2)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **35,00 €** ermittelt.

Der **Wert** für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 23.06.2024 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

35,00 €

geschätzt.

5.2 Wertermittlung für das Grundstück B (Gemarkung Cochem, Flur 10, Flurstück Nr. 513/6)

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen, die aber eine unterschiedliche Qualität aufweisen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A (Gehölz)	Gehölz	1.272 m ²
B (Weg)	Weg	97 m ²
C (Lagerplatz)	Lager	7 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.376 m ²

5.2.1 Bodenwertermittlung Teilbereich A

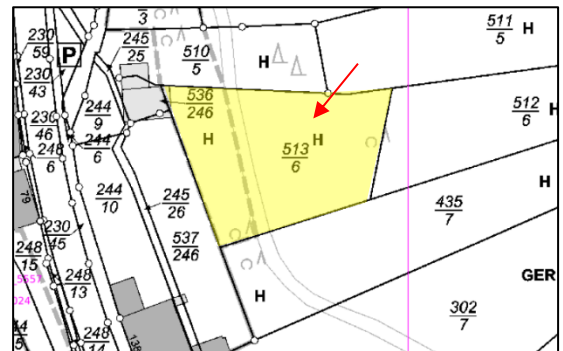
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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	= Waldweg
Topografie	= starke Hanglage

Beschreibung des Teilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 23.06.2024
Entwicklungsstufe	= FdLuF
Nutzungsart	= tlw. Gehölz, tlw. felsig
Grundstücksfläche	= 1.272 m ²
Wegeerschließung	= Waldweg
Topografie	= sehr starke Hanglage



Bodenwertermittlung des Teilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,40 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Teilbereich	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Gehölz	Gehölz/Fels	× 0,90	E1
Wegeerschließung	Waldweg	Waldweg	× 1,00	
Geländeneigung	starke Hanglage	sehr starke Hanglage	× 0,90	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,32 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,32 €/m ²	
Fläche	× 1.272 m ²	
Bodenwert	= 407,04 € <u>rd. 407,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 insgesamt 407,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks bestehen teilweise auch offene Felsformationen. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit einem Abschlag in Höhe von **rd. – 10 %** geschätzt.

E2

Das Bewertungsgrundstück besitzt im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück eine noch stärkere Hanglage. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit einem Abschlag in Höhe von **rd. – 10 %** geschätzt.

5.2.2 Vergleichswertermittlung Teilbereich A

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)" (vgl. Bodenwertermittlung)		407,00 €
Wert der Außenanlagen (Aufwuchs)	+	300,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	707,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	707,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	707,00 €

Anmerkung:

Der Wertanteil des Aufwuchses am Vergleichswert wird hier mit rd. 300 € geschätzt.

5.2.3 Bodenwertermittlung Teilbereich B

Ein Teil des Bewertungsgrundstücks wird als privater Weg genutzt, der der Erschließung des Bewertungsgrundstücks wie auch der benachbarten Grundstücke dient. Da die Wertanteile der Erschließungsflächen regelmäßig im Bodenwert der angrenzenden und durch den Weg erschlossenen Grundstücke – hier der Gehölzgrundstücke – enthalten sind, ist der Wegefläche kein eigenständiger Wert beizumessen. Der Teilbereich fließt folglich mit einem Bodenwert von **0 €** in die Bewertung ein.

5.2.4 Bodenwertermittlung Teilbereich C

Der Bodenwert des Teilbereichs C wird auf Grundlage des Bodenrichtwerts für Grünland in der benachbarten Bodenrichtwertzone ermittelt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die angrenzende Bodenrichtwertzone **1,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.06.2024
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Lagerplatz
Wegeerschließung	=	Wegeerschließung vorhanden

Bodenwertermittlung des Teilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,40 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Teilbereich	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Lagerplatz	× 1,00	E1
Wegeerschließung	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Geländeneigung	eben bis hängig	eben	× 1,00	
Lage	Außenbereich	Siedlungsnähe	× 2,70	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	3,78 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	3,78 €/m²	
Fläche	×	7 m²	
Bodenwert	=	26,46 €	
	rd.	26,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 insgesamt **26,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der diesbezügliche Werteeinfluss ist in der nachfolgenden Anpassung an die Lage enthalten.

E2

Außenbereichsgrundstücke in Siedlungsnähe werden vielfach auch außerlandwirtschaftlich (z.B. als Lagerfläche) genutzt. Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz haben gezeigt, dass derartige Flächen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück durchschnittlich zu Kaufpreisen gehandelt werden, die beim **rd. 2,7-fachen** des landwirtschaftlichen Bodenwertniveaus liegen¹⁾.

¹⁾ Vgl. [7], Abschnitt 4.7.3.2 Vergleichsfaktoren für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Sonstige Flächen, Seiten 267 ff.

5.2.5 Vergleichswertermittlung Teilbereich C

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs "C (Lagerplatz)" 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 für den Bewertungsteilbereich "C (Lagerplatz)" (vgl. Bodenwertermittlung)		26,00 €
Wert der Außenanlagen (keine werterheblichen vorhanden)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "C (Lagerplatz)"	=	26,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "C (Lagerplatz)"	=	26,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "C (Lagerplatz)"	=	26,00 €
	rd.	26,00 €

5.2.6 Verkehrswert des Grundstücks (Flur 10, Flurstück Nr. 513/6)

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A (Gehölz)	707,00 €
B (Weg)	0,00 €
C (Lagerplatz)	26,00 €
Summe	733,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Werte der Teilbereiche orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **733,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 23.06.2024 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

735,00 €

geschätzt.

5.3 Wertermittlung für das Grundstück C (Gemarkung Cochem, Flur 10, Flurstück Nr. 512/6)

5.3.1 Bodenwertermittlung

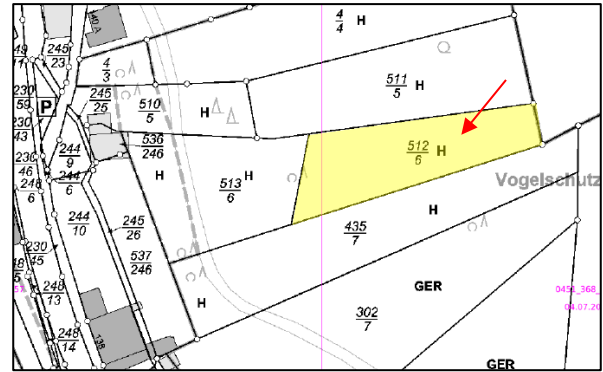
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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	= Waldweg
Topografie	= starke Hanglage

Beschreibung des Teilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 23.06.2024
Entwicklungsstufe	= FdLuF
Nutzungsart	= tlw. Gehölz, tlw. Fels
Grundstücksfläche	= 1.196 m²
Wegeerschließung	= keine
Topografie	= sehr starke Hanglage



Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,40 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Gehölz	Gehölz/Fels	× 0,80	E1
Wegeerschließung	Wegeerschließung	Notwegeerschließung	× 0,80	E2
Geländeneigung	starke Hanglage	sehr starke Hanglage	× 0,90	E3
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,23 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		=	0,23 €/m²
Fläche		×	1.196 m²
Bodenwert		=	275,08 €
		rd.	275,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 insgesamt **275,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks bestehen in Teilen auch offene Felsformationen. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit einem Abschlag in Höhe von **rd. – 20 %** geschätzt.

E2

Das Bewertungsgrundstück ist nur über benachbarte Gehölzgrundstücke zu erreichen. Eine Erschließung über einen Weg besteht nicht. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit **rd. – 20 %** geschätzt.

E3

Das Bewertungsgrundstück besitzt im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück eine noch stärkere Hanglage. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit einem Abschlag in Höhe von **rd. – 10 %** geschätzt.

5.3.2 Vergleichswertermittlung Teilbereich A

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)" (vgl. Bodenwertermittlung)		275,00 €
Wert der Außenanlagen (Aufwuchs)	+	300,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	575,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	575,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	575,00 €

Anmerkung:

Der Wertanteil des Aufwuchses am Vergleichswert wird hier mit rd. 300 € geschätzt.

5.3.3 Verkehrswert des Grundstücks (Flur 10, Flurstück Nr. 512/6)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 575,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 23.06.2024 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

575,00 €

geschätzt.

5.4 Wertermittlung für das Grundstück D (Gemarkung Cochem, Flur 10, Flurstück Nr. 302/7)

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen, die aber eine unterschiedliche Qualität aufweisen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A (Gehölz)	Gehölz	2.877 m ²
B (Weg)	Weg	116 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.993 m ²

5.4.1 Bodenwertermittlung Teilbereich A

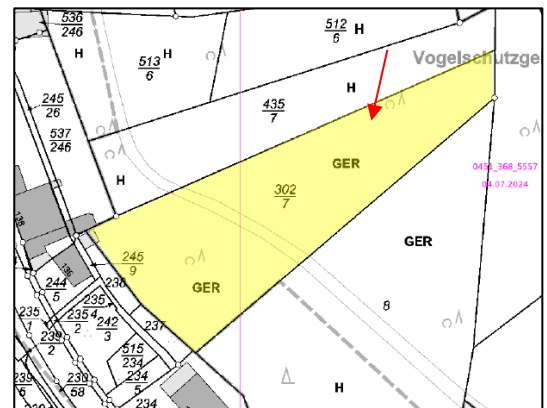
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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	= Waldweg
Topografie	= starke Hanglage

Beschreibung des Teilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 23.06.2024
Entwicklungsstufe	= FdLuF
Nutzungsart	= tlw. Gehölz, tlw. Fels
Grundstücksfläche	= 2.877 m ²
Wegeerschließung	= Waldweg
Topografie	= sehr starke Hanglage



Bodenwertermittlung des Teilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,40 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Teilbereich	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Gehölz	Gehölz/Fels	× 0,80	E1
Wegeerschließung	Waldweg	Waldweg	× 1,00	
Geländeneigung	starke Hanglage	sehr starke Hanglage	× 0,90	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,29 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,29 €/m²	
Fläche	× 2.877 m²	
Bodenwert	= 834,33 € <u>rd. 834,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 insgesamt **834,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks bestehen zum Teil auch offene Felsformationen. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit einem Abschlag in Höhe von **rd. – 20 %** geschätzt.

E2

Das Bewertungsgrundstück besitzt im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück eine noch stärkere Hanglage. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit einem Abschlag in Höhe von **rd. – 10 %** geschätzt.

5.4.2 Vergleichswertermittlung Teilbereich A

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)" (vgl. Bodenwertermittlung)		834,00 €
Wert der Außenanlagen (Aufwuchs)	+	700,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	1.534,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	1.534,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	1.534,00 €

Anmerkung:

Der Wertanteil des Aufwuchses am Vergleichswert wird hier mit rd. 700 € geschätzt.

5.4.3 Bodenwertermittlung Teilbereich B

Ein Teil des Bewertungsgrundstücks wird als privater Weg genutzt, der der Erschließung des Bewertungsgrundstücks wie auch der benachbarten Grundstücke dient. Da die Wertanteile der Erschließungsflächen regelmäßig im Bodenwert der angrenzenden und durch den Weg erschlossenen Grundstücke – hier der Gehölzgrundstücke – enthalten sind, ist der Wegefläche kein eigenständiger Wert beizumessen. Der Teilbereich fließt folglich mit einem Bodenwert von **0 €** in die Bewertung ein.

5.4.4 Verkehrswert des Grundstücks D (Flur 10, Flurstück Nr. 302/7)

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A (Gehölz)	1.534,00 €
B (Weg)	0,00 €
Summe	1.534,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Werte der Teilbereiche orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.534,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 23.06.2024 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

1.550,00 €

geschätzt.

5.5 Wertermittlung für das Grundstück E (Gemarkung Cochem, Flur 10, Flurstück Nr. 435/7)

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen, die aber eine unterschiedliche Qualität aufweisen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A (Gehölz)	Gehölz	1.719 m ²
B (Weg)	Weg	66 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.785 m ²

5.5.1 Bodenwertermittlung Teilbereich A

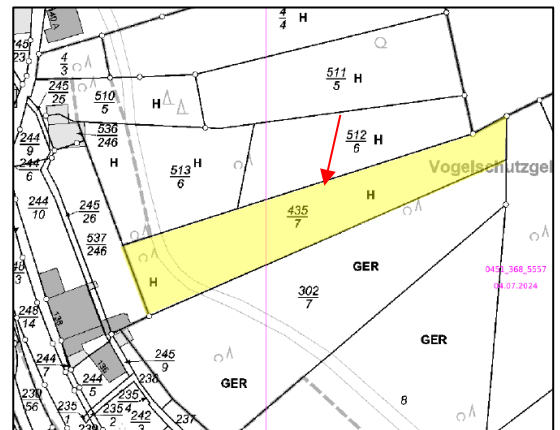
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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	= Waldweg
Topografie	= starke Hanglage

Beschreibung des Teilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 23.06.2024
Entwicklungsstufe	= FdLuF
Nutzungsart	= tlw. Gehölz, tlw. Fels
Grundstücksfläche	= 1.719 m ²
Wegeerschließung	= Waldweg
Topografie	= sehr starke Hanglage



Bodenwertermittlung des Teilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,40 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Teilbereich	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Gehölz	Gehölz/Fels	× 0,80	E1
Wegeerschließung	Waldweg	Waldweg	× 1,00	
Geländeneigung	starke Hanglage	sehr starke Hanglage	× 0,90	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,29 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,29 €/m ²	
Fläche	× 1.719 m ²	
Bodenwert	= 498,51 € <u>rd. 499,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 insgesamt 499,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks bestehen zum Teil auch offene Felsformationen. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit einem Abschlag in Höhe von **rd. – 20 %** geschätzt.

E2

Das Bewertungsgrundstück besitzt im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück eine noch stärkere Hanglage. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit einem Abschlag in Höhe von **rd. – 10 %** geschätzt.

5.5.2 Vergleichswertermittlung Teilbereich A

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)" (vgl. Bodenwertermittlung)		499,00 €
Wert der Außenanlagen (Aufwuchs)	+	400,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	899,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	899,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Gehölz)"	=	899,00 €

Anmerkung:

Der Wertanteil des Aufwuchses am Vergleichswert wird hier mit rd. 400 € geschätzt.

5.5.3 Bodenwertermittlung Teilbereich B

Ein Teil des Bewertungsgrundstücks wird als privater Weg genutzt, der der Erschließung des Bewertungsgrundstücks wie auch der benachbarten Grundstücke dient. Da die Wertanteile der Erschließungsflächen regelmäßig im Bodenwert der angrenzenden und durch den Weg erschlossenen Grundstücke – hier der Gehölzgrundstücke – enthalten sind, ist der Wegefläche kein eigenständiger Wert beizumessen. Der Teilbereich fließt folglich mit einem Bodenwert von **0 €** in die Bewertung ein.

5.5.4 Verkehrswert des Grundstücks E (Flur 10, Flurstück Nr. 435/7)

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A (Gehölz)	899,00 €
B (Weg)	0,00 €
Summe	899,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Werte der Teilbereiche orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **899,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 23.06.2024 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

900,00 €

geschätzt.

5.6 Wertermittlung für das Grundstück F (Gemarkung Cochem, Flur 10, Flurstück Nr. 4/4)

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen, die aber eine unterschiedliche Qualität aufweisen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A (Gehölz)	Wald/Gehölz	2.050 m ²
B (Weg)	Weg	40 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.090 m ²

5.6.1 Bodenwertermittlung Teilbereich A

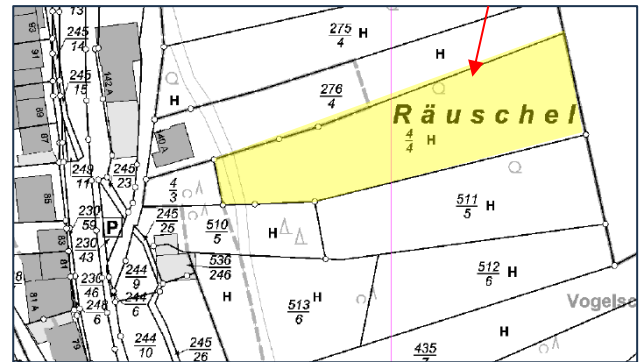
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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	= Waldweg
Topografie	= Starke Hanglage

Beschreibung des Teilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 23.06.2024
Entwicklungsstufe	= FdLuF
Nutzungsart	= Wald/Gehölz
Grundstücksfläche	= 2.090 m ²
Wegeerschließung	= Waldweg
Topografie	= sehr starke Hanglage



Bodenwertermittlung des Teilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,40 €/m ²	Erläuterung
--	---	-----------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Teilbereich	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	FdLuF (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Gehölz	Wald/Gehölz	× 1,00	
Wegeerschließung	Waldweg	Waldweg	× 1,00	
Geländeneigung	starke Hanglage	sehr starke Hanglage	× 0,90	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,36 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,36 €/m ²	
Fläche	× 2.050 m ²	
Bodenwert	= 738,00 € <u>rd. 738,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 insgesamt 738,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück besitzt im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück eine noch stärkere Hanglage. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit einem Abschlag in Höhe von **rd. – 10 %** geschätzt.

5.6.2 Vergleichswertermittlung Teilbereich A

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "A (Wald/Gehölz)" (vgl. Bodenwertermittlung)	738,00 €
Wert der Außenanlagen (Aufwuchs)	+ 600,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Wald/Gehölz)"	= 1.338,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A"	= 1.338,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Wald/Gehölz)"	= 1.338,00 €

Anmerkung:

Der Wertanteil des Aufwuchses am Vergleichswert wird hier mit rd. 600 € geschätzt.

5.6.3 Bodenwertermittlung Teilbereich B

Ein Teil des Bewertungsgrundstücks wird als privater Weg genutzt, der der Erschließung des Bewertungsgrundstücks wie auch der benachbarten Grundstücke dient. Da die Wertanteile der Erschließungsflächen regelmäßig im Bodenwert der angrenzenden und durch den Weg erschlossenen Grundstücke – hier der Gehölzgrundstücke – enthalten sind, ist der Wegefläche kein eigenständiger Wert beizumessen. Der Teilbereich fließt folglich mit einem Bodenwert von **0 €** in die Bewertung ein.

5.6.4 Verkehrswert des Grundstücks F (Flur 10, Flurstück Nr. 4/4)

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A (Gehölz)	1.340,00 €
B (Weg)	0,00 €
Summe	1.340,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Werte der Teilbereiche orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.340,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 23.06.2024 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

1.350,00 €

geschätzt.

5.1 Wertermittlung für das Grundstück G (Gemarkung Cochem, Flur 2, Flurstück Nr. 372/117)

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen, die aber eine unterschiedliche Qualität aufweisen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A (Gehölz)	Gehölz	394 m ²
B (Weg)	Weg	30 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		424 m ²

5.1.1 Bodenwertermittlung Teilbereich A

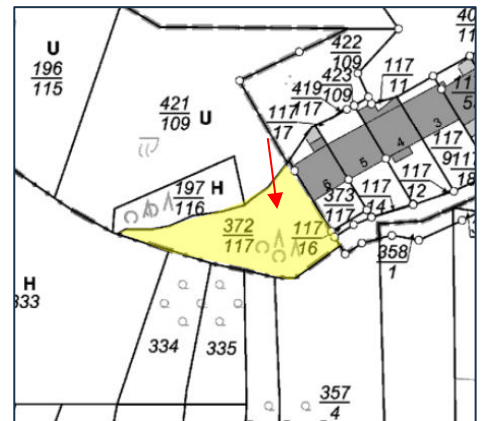
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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	= Waldweg
Topografie	= Starke Hanglage

Beschreibung des Teilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 23.06.2024
Entwicklungsstufe	= FdLuF
Nutzungsart	= Gehölz
Grundstücksfläche	= 394 m ²
Wegeerschließung	= Waldweg
Topografie	= mäßige Hanglage



Bodenwertermittlung des Teilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,40 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Gehölz	Gehölz	× 1,00	
Wegeerschließung	Waldweg	Waldweg	× 1,00	
Lage	Außenbereich	Siedlungsnähe	× 3,80	E1
Geländeneigung	starke Hanglage	mäßige Hanglage	× 1,10	E2
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,67 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 1,67 €/m²	
Fläche	× 394 m²	
Bodenwert	= 657,98 € rd. 658,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.06.2024 insgesamt **658,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gehölzflächen in Siedlungsnähe werden vielfach auch außerlandwirtschaftlich (z.B. als Lagerfläche) genutzt. Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz haben gezeigt, dass derartige Flächen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück durchschnittlich zu Kaufpreisen gehandelt werden, die beim **rd. 3,8-fachen** des forstwirtschaftlichen Bodenwertniveaus liegen²⁾.

E1

Das Bewertungsgrundstück besitzt im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück eine mäßigere Hanglage. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit einem Zuschlag in Höhe von **rd. + 10 %** geschätzt.

5.1.2 Vergleichswertermittlung Teilbereich A

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "A (Wald/Gehölz)" (vgl. Bodenwertermittlung)	658,00 €
Wert der Außenanlagen (Aufwuchs)	+ 200,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Wald/Gehölz)"	= 858,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A"	= 858,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "A (Wald/Gehölz)"	= 858,00 €

Anmerkung:

Der Wertanteil des Aufwuchses am Vergleichswert wird hier mit rd. 200 € geschätzt.

5.1.3 Bodenwertermittlung Teilbereich B

Ein Teil des Bewertungsgrundstücks wird als privater Weg genutzt, der der Erschließung des Bewertungsgrundstücks wie auch der benachbarten Grundstücke dient. Da die Wertanteile der Erschließungsflächen regelmäßig im Bodenwert der angrenzenden und durch den Weg erschlossenen Grundstücke – hier der Gehölzgrundstücke – enthalten sind, ist der Wegefläche kein eigenständiger Wert beizumessen. Der Teilbereich fließt folglich mit einem Bodenwert von **0 €** in die Bewertung ein.

²²⁾ Vgl. [7], Abschnitt 4.7.3.2 Vergleichsfaktoren für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Sonstige Flächen, Seiten 267 ff.

5.1.4 Verkehrswert des Grundstücks G (Flur 2, Flurstück Nr. 372/117)

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A (Gehölz)	858,00 €
B (Weg)	0,00 €
Summe	858,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Werte der Teilbereiche orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **858,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

860,00 €

geschätzt.

6 Zusammenfassung der Verkehrswerte

Die **Verkehrswerte** der Verkehrsfläche sowie der als Gehölz/ Wald genutzten Grundstücke im Außenbereich der Gemarkung 56812 Cochem wurden zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2024 wie folgt ermittelt:

lfd. Nr. im Grundbuch von Cochem Blatt 2822	Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	tatsächliche Nutzung	Wert des Grundstücks
1	Cochem	10	235/2	Verkehrsfläche	35 €

lfd. Nr. im Grundbuch von Cochem Blatt 1694	Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	tatsächliche Nutzung	Verkehrswerte der Grundstücke
2	Cochem	10	513/6	Gehölz, Weg, Lagerplatz	735 €
3	Cochem	10	512/6	Gehölz	575 €
4	Cochem	10	302/7	Gehölz, Weg	1.550 €
5	Cochem	10	435/7	Gehölz, Weg	900 €
11	Cochem	2	372/117	Gehölz, Weg	860 €
13	Cochem	10	4/4	Wald, Gehölz, Weg	1.350 €

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, 24. Juli 2024

Dipl.-Ing. (Univ.) Klaus-Peter Soot

Vermessungsassessor

Sachverständiger für Immobilienbewertungen

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: **Übersichtskarte und Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Orts und des Bewertungsobjekts

Anlage 2: **Auszug aus der Flurkarte ohne Maßstab mit Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern entsprechend Anlage 3 sowie Aufnahmerichtung

8 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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 im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist.

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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, 3. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [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 2024
- [7] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktberichte 2023 mit Fortschreibung der Marktdaten im Juli 2023

9 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.