

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

ZEICHEN
23/22 zv

DATUM
12. April 2023

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert**
(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für die nachfolgend bezeichneten Grundstücke:

Straße und Ort:	freie Feldlage in 54347 Neumagen-Dhron
Grundbuch:	Dhron
Blatt und lfd. Nr.:	3907 – 1 bis 3 3955 – 1 und 2
Gemarkung:	Dhron
Flur und Flurstücksnummer:	8 – 92 und 125 9 – 5, 29 und 134

landwirtschaftlich und als Wald genutzt bzw. brachliegend.

Im **Zwangsversteigerungsverfahren** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Amtsgericht
Aktenzeichen

Bernkastel-Kues
6 K 12/22

wurde der **unbelastete Verkehrswert** der einzelnen Grundstücke
zum **Wertermittlungsstichtag 23. September 2022**
gerundet wie folgt ermittelt:

ANSCHRIFT

mkwert
Oberstraße 13
56843 Irmenach
www.mkwert.de

KONTAKT

Fon: 06541 / 812 7663
Fax: 06541 / 812 7664
Fix: 0160 / 76 56 843
gutachten@mkwert.de

BANKVERBINDUNG

Sparkasse Mittelmosel – Eifel-Mosel-Hunsrück
Kto.: 32 46 46 46 | BLZ: 587 512 30
IBAN: DE82 5875 1230 0032 4646 46
BIC: MALADE51BKS

STEUER

Steuer.-Nr.:
43/225/07583
Ust-IdNr.:
DE291885149



ZEICHEN

23/22 zv

DATUM

12. April 2023

Waldfläche „Im Maiel“ (Flur 8 Flurstück 92)	1.200 €
Weinbergsbrache „Im Kandel“ (Flur 8 Flurstück 125)	800 €
Weinbergsbrache „Aufm Lösenfeld“ (Flur 9 Flurstück 5)	350 €
Weinbergsbrache „An Lichtenheck“ (Flur 9 Flurstück 29)	850 €
Weinbergsbrache „Im Kandel“ (Flur 9 Flurstück 134)	135 €

ANSCHRIFT

mkwert
Oberstraße 13
56843 Irmenach
www.mkwert.de

KONTAKT

Fon: 06541 / 812 7663
Fax: 06541 / 812 7664
Fix: 0160 / 76 56 843
gutachten@mkwert.de

BANKVERBINDUNG

Sparkasse Mittelmosel – Eifel-Mosel-Hunsrück
Kto.: 32 46 46 46 | BLZ: 587 512 30
IBAN: DE82 5875 1230 0032 4646 46
BIC: MALADE51BKS

STEUER

Steuer.-Nr.:
43/225/07583
Ust-IdNr.:
DE291885149



Inhaltsverzeichnis

KAPITEL	TITEL	SEITE
1	Allgemeine Angaben	1
1.1	Grunddaten	1
1.2	Stichtage	2
1.3	Unterlagen und Auskünfte	3
1.4	Rechtsgrundlagen	3
1.5	Literaturverzeichnis	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Lage und Umfeld	5
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.3	Privatrechtliche Situation	8
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3	Wertermittlung	10
3.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	10
3.2	Die normierten Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV	11
3.3	Verfahrensauswahl und Begründung	12
3.4	Bodenwertermittlung	14
3.5	Rechte und Belastungen	19
4	Verkehrswert	20
4.1	Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung	20
4.2	Zusammenfassung und Verkehrswert	20
5	Schlussfeststellung	22
5.1	Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen	22
5.2	Haftungsausschluss	22

Verzeichnis der Anlagen

ANLAGE	TITEL
1	Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren
2	Auszüge aus amtlichen Karten und Verzeichnissen
3	Fotodokumentation

1 Allgemeine Angaben

1.1 Grunddaten

Auftraggeber	Amtsgericht Bernkastel-Kues Brüningstraße 30 54470 Bernkastel-Kues
Aktenzeichen	6 K 12/22
Auftragsdatum	Donnerstag, 21. April 2022
Auftragsumfang	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB
Bewertungsobjekte	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der freien Feldlage von 54347 Neumagen-Dhron Gemeinde Neumagen-Dhron, Gemarkung Dhron Flur 8, Flurstück 92 Waldfläche „Im Maiel“ Flur 8, Flurstück 125 Weinbergsbrache „Im Kandel“ Flur 9, Flurstück 5 Weinbergsbrache „Aufm Lösenfeld“ Flur 9, Flurstück 29 Weinbergsbrache „An Lichtenheck“ Flur 9, Flurstück 134 Weinbergsbrache „Im Kandel“
Bewertungsanlass	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Eigentümer	1. 2.1 2.2 2.3

	2.4
	bzgl. der Grundstücke im Grundbuch von Dhron, Blatt 3907: 2.1 bis 2.4 in ungeteilter Erbengemeinschaft
	bzgl. der Grundstücke im Grundbuch von Dhron, Blatt 3955: 1. zu 1/2 und 2.1 bis 2.4 in ungeteilter Erbengemeinschaft zu 1/2
Umfang und Ausfertigungen	Dieses Gutachten umfasst 22 Seiten plus 3 Anlagen mit 10 Seiten. Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen.

1.2 Stichtage

Wertermittlungsstichtag	Freitag, 23. September 2022 Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisfindung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes und der Region bzw. des Umfeldes. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Wertermittlungsstichtag dem Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	Freitag, 23. September 2022 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung	Freitag, 23. September 2022
Teilnehmer	der unterzeichnende Sachverständige
Bemerkungen	Die zu bewertenden Grundstücke konnten im Rahmen des Ortstermins angefahren und besichtigt werden.

1.3 Unterlagen und Auskünfte

- Beschluss des Amtsgerichts Bernkastel-Kues über die Schätzung der im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 6 K 1/22 beschlagnahmten Objekte vom 21.04.2022
- Grundbuchauszüge vom 21.04.2022 und 28.04.2022
- Auszug aus den Geobasisinformationen (Liegenschaftskarte) vom 14.09.2022
- Auszug aus den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 vom 14.09.2022
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel vom 15.03.2023
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues vom 09.09.2022
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 09.02.2023

1.4 Rechtsgrundlagen

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
LBauO	Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403) geändert worden ist
ImmoWertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

1.5 Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2023
- [2] Kleiber: Marktwערtermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2022
- [3] Sommer, Kröll, Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung
Haufe Lexware, Freiburg 2022
- [4] Möckel, Troff, Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Kulmbach 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [6] Fischer, Biederbeck (Hrsg.): Bewertung im ländlichen Raum
Reguvis Fachmedien, Köln 2023
- [7] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Koblenz 2021
- [8] Kroll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015
- [9] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Arbeitshilfen für die Praxis
2. Auflage, Bundesanzeiger-Verlag, Köln 2014

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Umfeld

Ort und Einwohnerzahl	Gemeinde Neumagen-Dhron, ca. 2.300 Einwohner, Ortsteil Dhron, an der Mittelmosel gelegen, Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues, Landkreis Bernkastel-Wittlich, Land Rheinland-Pfalz
Verkehrsanbindung	Anbindung an die B 53, die unmittelbar am Ort vorbei durch das Moseltal verläuft und die beiden Städte Koblenz und Trier verbindet Anbindung an das Bundesautobahn- und -fernstraßennetz Richtung Norden und Westen über die Anschlussstellen Salmtal und Föhren (A1/A48 und A60, ca. 14 km), Richtung Süden über die Anschlussstelle Mehring (A1, ca. 15 km) und Richtung Osten über die B50 (vierspuriger Ausbau ab Büchenbeuren, ca. 40 km) zur A61 bei Rheinböllen keine Anbindung an das Schienennetz der Bahn, die nächsten Bahnhaltepunkte sind in Hetzerath und Salmtal (je ca. 16 km), die nächsten Bahnhöfe sind Wittlich (ca. 22 km) und Trier (ca. 35 km) überregionale Anbindung über die Flughäfen Frankfurt/Hahn (ca. 50 km) und Luxemburg (ca. 85 km)
Innerörtliches Wegenetz	überwiegend bituminös befestigtes Hauptwirtschaftswegenetz aus den Ortslagen heraus in die freie Feldlage, Verdichtungs- und Verbindungswege überwiegend mit Schotter befestigt, in den weiter von der Ortslage entfernt liegenden Bereichen überwiegend unbefestigte Wege
wirtschaftliches Umfeld	mäßige wirtschaftliche Lage, einige kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie mittelständische Betriebe, überwiegend Weinbau und Tourismus mit vielen aktiven Winzerbetrieben Der Ort Neumagen-Dhron übernimmt überwiegend Wohnfunktion und bietet ein für einen Moselweinort typisches, umfangreiches touristisches Beherbergungs- und Restaurationsangebot. Neumagen-Dhron wirbt mit dem Prädikat „Ältester Weinort Deutschlands“ und bietet mit der Anbindung an den Premium-Fernwanderweg Moselsteig und dem römischen Weinschiff markante touristische Ziele.
Infrastruktur	In Neumagen-Dhron ist die Grundversorgung sichergestellt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenso vorhanden wie allgemeine Dienstleistungen, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, eine Realschule plus sowie Ärzte und Apotheken. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und verkehren im Stundentakt zwischen Trier und Bernkastel-Kues. Die Versorgung für den individuellen Bedarf sowie spezielle medizinische Versorgung und weiterführende Bildungs- und Dienstleistungsangebote werden von den Städten Wittlich (ca. 25 km), Schweich (ca. 22 km) und dem Oberzentrum Trier (ca. 35 km) sichergestellt. Bis zur Landeshauptstadt Mainz sind es mit dem Auto mehr als 100 km.

demografische Entwicklung	In Neumagen-Dhron sind die Bevölkerungszahlen nach einem Rückgang Ende der 1970er Jahre seit Anfang der 1980er Jahre mehr oder weniger stabil mit nur geringfügigen Schwankungen. Die Bevölkerungsentwicklung ist in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues ähnlich und zeigt im Zeitraum der vergangenen 30 Jahre ebenfalls eine Stagnation mit geringen Schwankungen. Während der Anteil der unter 20-jährigen Bevölkerung in der Verbandsgemeinde rückläufig ist, nimmt der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zu. Im Vergleich zu 1980 haben sich die Anteile der unter 20-jährigen und der über 65-jährigen Menschen gerade umgekehrt.
Lage	Außenbereich in der freien Feldlage in unterschiedlicher Entfernung zur bebauten Ortslage auf der gegenüberliegenden Moselseite Die brachliegenden Flächen in der Feldlage „Aufm Lösenfeld“ und „An Lichtenheck“ (Flur 9 Flurstücke 5 und 29) liegen in einer Weinbaulich genutzten Steillage in halber Höhe in einem Seitental. Die brachliegenden Grundstücke in der Feldlage „Im Kandel“ (Flur 8 Flurstück 125 und Flur 9 Flurstück 134) liegen im unteren Bereich des Moselhanges gegenüber der Ortslage von Neumagen in einer Steillage. Das Waldgrundstück in der Lage „Im Maiel“ liegt im oberen Bereich des Nordosthangs des Kandelberges.
Nutzung	weinbaulich genutzte und brachliegende Flächen, an der Nord- und Ostflanke des Kandelberges Laubwald
Umwelteinflüsse	Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.
Beurteilung der Lage	Die Grundstücke auf der gegenüber liegenden Moselseite liegen teilweise etwas weiter von der bebauten Ortslage entfernt und sind über befestigte und unbefestigte Wirtschaftswege erreichbar. Die beiden brachliegenden Grundstücke in der Lage „Aufm Lösenfeld“ und „An Lichtenheck“ liegen in einem Seitental, das überwiegend bewaldet ist und ein ungünstiges Kleinklima mit eingeschränkter Besonnung aufweist. Die beiden brachliegenden Grundstücke in der Lage „Im Kandel“ im unteren Bereich des Moselhanges sind für eine Weinbauliche Nutzung weniger geeignet. Der Hang ist nach Osten ausgerichtet und relativ steil, die Besonnung in der Übergangszeit und den Wintermonaten eingeschränkt. Das größte der zu bewertenden Grundstücke liegt im oberen Bereich des Moselhanges am nordöstlichen Kamm des Kandelberges und ist mit Niederwald bewachsen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Grundbuch	Grundbuch von		Blatt	lfd. Nr.
	Dhron		3907	1 bis 3
			3955	1 und 2
Kataster	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Dhron	8	92	3.375 m ²
			125	812 m ²
		9	5	976 m ²
			29	848 m ²
			134	386 m ²
Zuschnitt und Topografie	Das mit Wald bewachsene Grundstück in der Lage „Im Maiel“ hat einen etwa dreieckigen Grundstückszuschnitt bei stark hängiger Topografie. Im oberen Bereich grenzt es nur mit einem Eckpunkt an den Wirtschaftsweg an. Das Grundstück in der Feldlage „Im Kandel“ (Flur 9 Flurstück 134) weist einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt auf, der für eine Weinbauliche Nutzung ungünstig ist. Die übrigen Grundstücke weisen einen rechteckigen Grundstückszuschnitt auf. Die Grundstücke sind mit einer stark hängigen Topografie überwiegend als Steillage ausgeprägt.			
Baugrund, Grundwasser ¹	gewachsener, normal tragfähiger Grund, augenscheinlich keine Grundwasserprobleme Das Grundstück in der Feldlage „Im Kandel“ (Flur 8 Flurstück 125 liegt im unteren Bereich im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsbereich der Mosel.			
Nutzung	Das Grundstück in der Lage „Im Maiel“ (Flur 8 Flurstück 92) ist zum Wertermittlungsstichtag mit Niederwald bewachsen. Die übrigen Grundstücke liegen brach, sind aber als Weingarten nutzbar.			
Grenzverhältnisse	keine Einfriedungen oder Einzäunungen			
Erschließung	Bis auf das Grundstück Flur 9 Flurstück 134 sind alle zu bewertenden Grundstücke beidseitig mit Wegen erschlossen.			

¹ In diesem Gutachten ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

2.3 Privatrechtliche Situation

Eigentum	an den Grundstücken im Grundbuch von Dhron, Blatt 3907: Gesamthand Eigentum in ungeteilter Erbengemeinschaft
im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen ²	an den Grundstücken im Grundbuch von Dhron, Blatt 3955: Bruchteileigentum zu 1/2 und Gesamthand Eigentum in ungeteilter Erbengemeinschaft zu 1/2 Eintragungen in Abt. II im Grundbuch von Dhron, Blatt 3907: • lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Bernkastel-Kues, 6 K 12/22), eingetragen am 05.04.2022 Eintragungen in Abt. II im Grundbuch von Dhron, Blatt 3955: • lfd. Nr. 1: Wiederkaufsrecht für die Dauer von 10 Jahren für die Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH in Koblenz, Rang nach Abt. III Nr. 1, gem. Bewilligung vom 25.10.1966 eingetragen am 02.02.1969 und übertragen am 20.06.2008 • lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Bernkastel-Kues, 6 K 12/22), eingetragen am 05.04.2022
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten, (begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Rahmen der Recherchen und des Ortstermins nicht festgestellt.
Pachtverhältnisse	Die brachliegenden Grundstücke und das Waldgrundstück sind zum Wertermittlungsstichtag nach Auskunft der Miteigentümerin, Frau , nicht verpachtet und nicht bewirtschaftet.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren	Die zu bewertenden Grundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag an keinem Verfahren beteiligt.
Flächennutzungsplan	Darstellung als Außenbereich

² Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt; es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihung oder Verkauf sachgerecht berücksichtigt werden.

Bebauungsplan	kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.
sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	keine
Entwicklungszustand	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
baurechtlicher Zustand	Die zu bewertenden Grundstücke sind unbebaut.
abgabenrechtlicher Zustand	beitrags- und abgabenfrei
Altlasten ³	Ein Altlastenverdacht besteht aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Bewertungsobjekte nicht. Es ergaben sich auch während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen).
Denkmalschutz	Im aktuellen „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich“ sind auf den zu bewertenden Grundstücken keine Bodendenkmäler verzeichnet.

³ Eine Untersuchung auf Altlasten erfolgte auftragsgemäß nicht. Für dieses Gutachten wird die Altlastenfreiheit unterstellt; ggf. sind weitere Untersuchungen anzustellen.

3 Wertermittlung

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

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

Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde. Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es demnach, einen möglichst marktgerechten Wert des betreffenden Objektes, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, zu bestimmen.

Gesetzliche Grundlagen

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

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erlassen. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die Modellkonformität in § 10 ImmoWertV besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten die gleichen Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen. Sind für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorhanden, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Verwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

3.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Wertermittlungsverfahren anzuwenden:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Bei den genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV gliedern sich die normierten Wertermittlungsverfahren grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

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

Der Verkehrswert ist schlussendlich gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV „aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

Gem. den Empfehlungen der allgemeinen Wertermittlungsliteratur sollten stets zwei möglichst voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren kann dabei der Plausibilisierung des ersten Verfahrensergebnisses dienen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert als Verfahrenswert aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise von Grundstücken ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Gebäudeart, Ausstattung, etc.) aufweisen und in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag verkauft worden sind. Neben oder anstelle von Ver-

gleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden.

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz bzw. deren Zustand und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für die Preisfindung ausschlaggebend sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert als Verfahrenswert auf der Grundlage der üblichen Herstellungskosten der Gebäude und baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

3.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Das für die Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen. Entscheidende Kriterien für die Wahl eines Wertermittlungsverfahrens sind:

1. Der Verfahrensablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens sollen die auf dem Grundstücks(teil)-markt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) abbilden.
2. Für das Verfahren sollen möglichst zuverlässige, für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Verfügung stehen, die aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Bodenwertermittlung

Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenwert grundsätzlich getrennt vom Wert der vorhandenen Gebäude und Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Bei unbebauten Grundstücken steht der Bodenwert ohnehin für sich allein, bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist ein eventuell vorhandener wertrelevanter Aufwuchs gesondert zu berücksichtigen.

Die Bodenwertermittlung hat vorrangig auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten sind nach § 193 Abs. 5 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Gutachterausschüsse verpflichtet.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie beispielsweise der Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Topografie, etc., sind mittels entsprechender Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen oder marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Für die Lage der zu bewertenden Grundstücke hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel geeignete Bodenrichtwerte abgeleitet, die den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, d.h. hinreichend gegliedert und hinsichtlich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definiert sind. Außerdem wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 18 Vergleichspreise im Zeitraum der zurückliegenden 3 Jahre aus der Kaufpreissammlung übermittelt.

Die Bodenwertermittlung wird daher auf der Grundlage der übermittelten Vergleichspreise unter Zuhilfenahme der veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt.

Bewertung bebauter Grundstücke

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke sind gem. den gesetzlichen Regelungen der ImmoWertV wie bereits beschrieben die normierten Wertermittlungsverfahren, das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Steht für den Erwerb oder die Errichtung einer Immobilie üblicherweise die zu erzielende Rendite aus Mieteinnahmen, Wertsteigerung und steuerlichen Aspekten im Vordergrund, wird unter der Prämisse der Preisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als geeignet angesehen. Vergleichbare Objekte sind in aller Regel Grundstücke, die mit Mehrfamilienwohnhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern bebaut sind oder rein gewerblich genutzt werden.

Mit dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern hauptsächlich zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das sind in der überwiegenden Mehrheit Einfamilienhausgrundstücke. Bei solchen Objekten werden die Preisvorstellungen maßgeblich von der vorhandenen Bausubstanz bzw. deren Zustand und von den Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes bestimmt.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind jedoch sämtliche bewertungsgegenständliche Grundstücke unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

Das Ertragswert- und das Sachwertverfahren kommen daher nicht zur Anwendung.

3.4 Bodenwert- bzw. Vergleichswertermittlung

Zu dem zu bewertenden Grundbesitz zählen verschiedene Grundstücke in der Gemarkung Dhron, die in dem Moselhang gegenüber der bebauten Ortslage von Neumagen-Dhron in der freien Feldlage liegen. Sämtliche Grundstücke liegen zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt brach, sind aber grundsätzlich als Weingarten nutzbar. Lediglich ein Grundstück ist mit Niederwald bewachsen.

Die Bodenrichtwertzone, in der die zu bewertenden Grundstücke gegenüber der bebauten Ortslage liegen, weist folgende Definitionen auf:

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstücke
Bodenrichtwert Zone 8520	2,20 €/m ²	
Stichtag	01.01.2022	23.09.2022
Grundstücksfläche	keine Angabe	812 m ² , 848 m ² und 976 m ²
Entwicklungszustand	land-/forstwirtschaftl. Flächen	land-/forstwirtschaftl. Flächen
Nutzungsart	Weingarten	Weingarten
Aufwuchs	ohne Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Wegeerschließung	erschlossen	erschlossen
Gütekategorie	durchschnittlich	durchschnittlich
Hängigkeit	Steillage (30 % bis 50 %)	Steillage (30 % bis 50 %)

Das Waldgrundstück in der Lage „Im Maiel“ (Flur 8 Flurstück 92) und das brachliegende Grundstück in der Lage „Im Kandel“ (Flur 9 Flurstück 134) liegen in einer Bodenrichtwertzone, in der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen sowie für Waldflächen veröffentlicht sind, nicht jedoch für Weinbaulich genutzte Grundstücke. Das brachliegende Grundstück grenzt jedoch unmittelbar an die Bodenrichtwertzone 8520.

Anpassung an die Wertverhältnisse

Zunächst müssen die Bodenrichtwerte gemäß der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt seit dem Stichtag 01.01.2022 an den Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation ganz allgemein eine kontinuierliche Wertsteigerung der Bodenwerte zu verzeichnen. Diese Bodenwertsteigerung vollzieht sich bei landwirtschaftlichen Grundstücken, insbesondere bei Acker- und Grünlandflächen, jedoch sehr langsam. Im Falle von Weinbaulich genutzten Flächen ist die Entwicklung stärkeren Schwankungen unterworfen, die sich zusätzlich an den Absatzmöglichkeiten und realisierten Mengen auf dem Weinmarkt orientiert.

In den begehrteren Steillagen, beispielsweise in der bekannten Weinlage „Piesporter Goldtröpfchen“, ist eine stärkere Bodenwertsteigerung zu verzeichnen, während in den klimatisch weniger günstigen Lagen (nach Osten und Norden ausgerichtete Hanglagen und Seitentäler) nur geringe bis keine Bodenwertveränderungen feststellbar sind. Vor allem in den Steillagen, die weiter von den Ortslagen entfernt liegen, sowie in Bereichen, die klimatisch ungünstig sind, fallen viele Flächen brach und werden gerodet, aber nicht wieder neu angepflanzt. Demgegenüber sind Grundstücke in Flach- und leichten Hanglagen, die eine maschinelle Bearbeitung erlauben, stärker nachgefragt und werden auch wieder neu bepflanzt. Die Nachfrage nach Weingartengrundstücken in den begehrten Weinlagen ist wiederum vergleichsweise hoch bei einem geringen Flächenangebot, wohingegen in den weniger gefragten Lagen das Angebot an bewirtschaftenden Flächen größer ist.

In den begehrten Lagen „hinkt“ der Bodenrichtwert den tatsächlich realisierten Kaufpreisen regelmäßig hinterher. Dies liegt auch darin begründet, dass in vergleichbaren Lagen aufgrund des geringen Flächenangebotes nur sehr wenige Verkäufe stattfinden.

Eine kontinuierliche Bodenwertsteigerung lässt sich anhand der Bodenrichtwerte zu zurückliegenden Stichtagen in der Richtwertzone 8520 feststellen⁴. Diese positive Entwicklung setzt sich zum Wertermittlungstichtag weiter fort, so dass zur zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwertes der Zone 8520 an die Verhältnisse zum Wertermittlungstichtag eine Werterhöhung von 0,10 €/m² Grundstücksfläche bzw. rund 5 % des Bodenrichtwertes sachverständig geschätzt wird.

Anpassung an die tatsächlichen Eigenschaften

Im nächsten Schritt erfolgt die Anpassung der Bodenrichtwerte bezüglich der tatsächlichen Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücke. Hier liegen keine unmittelbaren Abweichungen zu den Richtwertdefinitionen vor, da wesentliche Angaben, wie beispielsweise zur Grundstücksgröße, fehlen. Zudem sind die Bodenrichtwertzonen oftmals sehr weit gefasst und umfassen demnach Grundstücke mit unterschiedlichen Größen. Die Grundstücksgröße hat bei Weingartengrundstücken allerdings in aller Regel keinen bzw. nur einen geringen Einfluss auf den Bodenwert. Nur sehr schmale Grundstücke oder solche mit ungünstigem Flächenzuschnitt (trapezförmige und dreieckige Grundstücke) werden aufgrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzbarkeit mit einer entsprechenden Wertminderung versehen.

Entscheidend für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist überwiegend die Lage. Daneben spielen der Grundstückszuschnitt und die Wegeerschließung eine eher untergeordnete Rolle. Allerdings sind diese Eigenschaften entscheidend für die Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung. Beidseitig mit Wegen erschlossene Weingartengrundstücke (oben und unten) mit einem regelmäßigen Grundstückszuschnitt eignen sich besser für die maschinelle Bewirtschaftung im Direktzugverfahren und werden daher stärker nachgefragt als ungünstig geschnittene Grundstücke, wie beispielsweise das Grundstück in der Feldlage „Im Kandel“ (Flur 9 Flurstück 134). Die übrigen Grundstücke haben überwiegend einen rechteckigen Zuschnitt und sind beidseitig mit Wegen erschlossen.

Die Hängigkeit und die Bodengüte von Weingartengrundstücken spielen ebenfalls eine preisbildende Rolle. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen orientiert sich allerdings weitgehend an der Hängigkeit, so dass nur vereinzelt Grundstücke mit einer von der Richtwertdefinition abweichenden Hangneigung innerhalb einer Richtwertzone liegen. Solche Grundstücke liegen zumeist am Rand der Richtwertzonen.

Da im Rahmen einer Wertermittlung regelmäßig keine Bodenproben erhoben bzw. ausgewertet werden, wird für die weitere Bodenwertermittlung unterstellt, dass keine wertrelevanten Abweichungen in der Bodengüte der zu bewertenden Grundstücke im Vergleich zum Richtwertgrundstück bestehen. Darüber hinaus orientiert sich auch die Abgrenzung der Richtwertzonen unter anderem weitgehend an der Bodengüte.

⁴ Der Bodenrichtwert der Zone 8520 zum Stichtag 01.01.2020 beträgt 2,00 €/m² Grundstücksfläche bei identischer Richtwertdefinition.

Aufwuchs

Der Bodenrichtwert ist bei allen Richtwertzonen über Weingartengrundstücke ohne Berücksichtigung des Aufwuchses abgeleitet worden. Auswertungen aus der Kaufpreissammlung zeigen jedoch, dass der Aufwuchs in aller Regel keine Rolle spielt, wenn die Reben ein mittleres bis hohes Alter aufweisen und die Anlage ebenfalls nicht neu errichtet wurde⁵. Lediglich für neu angelegte oder noch junge Flächen, die mit einer modernen Erziehungsanlage und neu gepflanzten Reben angelegt sind sowie die maschinelle Bearbeitung erlauben, sind potentielle Erwerber bereit, einen Aufschlag zu zahlen. Je nach Alter und Zustand der Pflanzung und der Anlage liegt der Zuschlag zwischen 2,- € und 4,- €/m² Grundstücksfläche. Zugrunde gelegt wird dabei eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bzw. Standzeit der Pflanzung, die je nach Rebsorte und Erziehungsart variiert. So beträgt die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für die Rebsorte Riesling beispielsweise rund 35 Jahre⁶.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind alle Grundstücke mit Ausnahme des Waldgrundstücks brachliegend und unbestockt, so dass ein Aufwuchs nicht zu berücksichtigen ist. Bei dem Baumbestand auf dem Waldgrundstück handelt es sich nicht um einen wertvollen Bestand, sondern um Niederwald. Auch eine Brennholzgewinnung ist aufgrund der geringen Größe des Grundstücks und der geringen Baumanzahl kaum möglich, so dass auch hier ein potentieller Erwerber keinen Wertansatz für den Aufwuchs anbringen wird.

Vergleichskaufpreise

Neben den Bodenrichtwerten, die ebenfalls aus Vergleichskaufpreisen bzw. der allgemeinen Wertentwicklung abgeleitet werden, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel insgesamt 18 konkrete Vergleichskaufpreise für Weingartengrundstücke in der Umgebung aus den zurückliegenden drei Jahren übermittelt, die für die Wertermittlung der zu bewertenden Grundstücke neben den Bodenrichtwerten herangezogen werden. Wie die zu bewertenden Grundstücke verteilen sich auch die Vergleichskauffälle auf zwei Bodenrichtwertzonen.

Lediglich 6 Vergleichspreise stammen von Grundstücken, die nicht mehr Weinbaulich genutzt werden und brach liegen, in allen anderen Fällen handelt es sich um bestockte und Weinbaulich genutzte Grundstücke. Im vorliegenden Bewertungsfall, der ausschließlich brachliegende Grundstücke umfasst, sind daher nur die 6 Vergleichspreise von nicht bestockten Grundstücken geeignet. Hiervon wurde in einem Fall ein Kaufpreis ausgehandelt, der weit unter den Kaufpreisen in den anderen 5 Fällen liegt, so dass dieser Vergleichsfall als Ausreißer von der weiteren Verwendung ausgeschlossen wird. Ein weiterer Kauffall weist einen relativ hohen Kaufpreis auf, der auf den Ankauf als ökologisch wertvolle Ausgleichsfläche zurückzuführen ist. Vergleichbare Flächen werden meist mit höheren Kaufpreisen gehandelt als minderwertige Brachflächen.

Mit den vier verbleibenden Vergleichspreisen liegt nur eine sehr geringe Anzahl vor. Der Mittelwert liegt bei rund 1 €/m² Grundstücksfläche. Dieser Wert entspricht den üblichen Bodenwerten brachliegender Grundstücke in innerhalb größerer Weinbaulich genutzter Bereiche in vergleichbaren Lagen an der Mittelmosel. Grundstücke, für die eine Rekultivierung für eine Weinbauliche Nutzung wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist, werden aufgrund des zumeist hohen Grades der Sukzession mit dem Bodenwert von Grundstücken der Nutzung Holzung und Hutung gehandelt. Für solche Grundstücke hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel einen geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet.

⁵ gem. persönlicher Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel am 15.03.2021

⁶ gem. telefonischer Auskunft der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz in Wittlich vom 15.03.2021

Nachstehend erfolgt die Bodenwertermittlung der Grundstücke anhand der vorliegenden Vergleichspreise und Bodenrichtwerte. Sofern bei Grundstücken von den Vergleichskauffällen und den Richtwertdefinitionen wertrelevante abweichende tatsächliche Eigenschaften und sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen, werden diese erläutert und entsprechend mit Zu- bzw. Abschlägen berücksichtigt.

Bodenwert des Grundstücks „Im Maiel“ (Flur 8 Flurstück 92)

Das Grundstück liegt am Nordosthang des Kandelberges auf der Moselseite gegenüber der bebauten Ortslage von Neumagen-Dhron. Es weist einen etwa dreieckigen Zuschnitt bei starker Hängigkeit auf und ist mit Niederwald bewachsen, wobei es sich nicht um einen wertvollen Baumbestand handelt. Der Bodenwert ergibt sich auf der Grundlage des Bodenrichtwertes für Forstflächen.

Der Bodenwert der beiden brachliegenden Grundstücke ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert				
Flur 8	Flurstück 92	3.375 m ²	0,35 €/m ²	1.181,25 €

Zum Wertermittlungstichtag 23.09.2022 beträgt der Bodenwert des mit Niederwald bewachsenen Grundstücks Flur 8 Flurstück 92 in der Feldlage „Im Maiel“ in 54347 Neumagen-Dhron rund 1.200 €.

Bodenwert des Grundstücks „Im Kandel“ (Flur 8 Flurstück 125)

Dieses Grundstück liegt am unteren Hang unmittelbar gegenüber der bebauten Ortslage in Moselnähe. Es liegt zum Wertermittlungstichtag brach und wird augenscheinlich erst wenige Jahre nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzenden Grundstücke werden jedoch teilweise noch Weinbaulich genutzt. Eine Rodung und Wiederbepflanzung zur Rekultivierung für eine Weinbauliche Nutzung ist auch vor dem Hintergrund des Zuschnitts und der Lage möglich, zudem ist die Verbuschung noch nicht weit fortgeschritten. Der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Vergleichswertes für Weinbergsbrachen ermittelt.

Im untersten Bereich liegt das Grundstück im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsbereich der Mosel und ist damit der Gefahr einer Überschwemmung ausgesetzt. Ein Werteeinfluss ist jedoch nicht gegeben, denn der Überschwemmungsbereich erstreckt sich nur über eine kleine Teilfläche. Zudem ist das Grundstück auch am oberen Rand durch einen Weg erschlossen und damit stets erreichbar.

Der Bodenwert des brachliegenden Grundstücks ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert				
Flur 8	Flurstück 125	812 m ²	1,00 €/m ²	812,00 €

Zum Wertermittlungstichtag 23.09.2022 beträgt der Bodenwert des brachliegenden Grundstücks Flur 8 Flurstück 125 in der Feldlage „Im Kandel“ in 54347 Neumagen-Dhron rund 800 €.

Bodenwert des Grundstücks „Aufm Lösenfeld“ (Flur 9 Flurstück 5)

Dieses Grundstück liegt auf der gegenüber liegenden Moselseite in einem Seitental mit ungünstigen klimatischen Bedingungen. Zum Wertermittlungstichtag ist das Grundstück nicht bestockt und wird augenscheinlich schon mehrere Jahre nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Auch die angrenzenden Grundstücke sind bereits über einen längeren Zeitraum nicht mehr Weinbaulich genutzt. Eine Rodung und Wiederbepflanzung zur Rekultivierung für eine Weinbauliche Nutzung ist wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Der Bodenwert ergibt sich auf der Grundlage des Bodenrichtwertes für Holzung und Unland.

Der Bodenwert des brachliegenden Grundstücks ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert			
Flur 9	Flurstück 5	976 m ²	0,35 €/m ²
			341,60 €

Zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2022 beträgt der **Bodenwert** des brachliegenden Grundstücks Flur 9 Flurstück 5 in der Feldlage „Aufm Lösenfeld“ in 54347 Neumagen-Dhron **rund 350 €**.

Bodenwert des Grundstücks „An Lichtenheck“ (Flur 9 Flurstück 29)

Dieses Grundstück liegt an der nach Westen ausgerichteten Seite des Kandelberges im oberen Riegel. Es liegt zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls brach und wird augenscheinlich erst wenige Jahre nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. In dieser Lage werden die Grundstücke aufgrund der günstigen Ausrichtung noch Weinbaulich genutzt. Eine Rodung und Wiederbepflanzung zur Rekultivierung für eine Weinbauliche Nutzung ist auch vor dem Hintergrund des Zuschnitts und der Lage möglich, zudem ist die Verbuschung noch nicht weit fortgeschritten. Der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Vergleichswertes für Weinbergsbrachen ermittelt.

Der Bodenwert des brachliegenden Grundstücks ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert			
Flur 9	Flurstück 29	848 m ²	1,00 €/m ²
			848,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2022 beträgt der **Bodenwert** des brachliegenden Grundstücks Flur 9 Flurstück 29 in der Feldlage „An Lichtenheck“ in 54347 Neumagen-Dhron **rund 850 €**.

Bodenwert des Grundstücks „Im Kandel“ (Flur 8 Flurstück 134)

Dieses Grundstück liegt ebenfalls auf der gegenüber liegenden Moselseite im mittleren Bereich des Moselhanges. Es liegt zum Wertermittlungsstichtag brach und wird augenscheinlich schon viele Jahre nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Dieses Grundstück hat sich durch natürliche Sukzession in ein Biotopgrundstück gewandelt und dient heimischen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum und Rückzugsort. Eine Rodung und Wiederbepflanzung zur Rekultivierung für eine Weinbauliche Nutzung ist auch vor dem Hintergrund des ungünstigen Zuschnitts und der geringen Grundstücksgröße wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Der Bodenwert ergibt sich auf der Grundlage des Bodenrichtwertes für Holzung und Unland.

Der Bodenwert des brachliegenden Grundstücks ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert			
Flur 9	Flurstück 134	386 m ²	0,35 €/m ²
			135,10 €

Zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2022 beträgt der **Bodenwert** des brachliegenden Grundstücks Flur 9 Flurstück 134 in der Feldlage „Im Kandel“ in 54347 Neumagen-Dhron **rund 135 €**.

3.5 Rechte und Belastungen

Im Grundbuch von Dhron, Blatt 3955, ist in Abt. II zulasten der Grundstücke Flur 8 Flurstück 125 und Flur 9 Flurstück 134 ein Wiederkaufsrecht für die Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH in Koblenz auf die Dauer von 10 Jahren eingetragen. Das Recht wurde gem. der Bewilligung vom 25.10.1966 am 02.02.1969 in das Grundbuch von Dhron, Blatt 3020, eingetragen und erst am 20.06.2008 in das aktuelle Grundbuchblatt übertragen. Zum Wertermittlungstichtag ist die Frist des Wiederkaufsrechtes von 10 Jahren abgelaufen, so dass das Recht gegenstandslos geworden ist. Ein Werteinfluss ist daher nicht gegeben.

Zu den zu bewertenden Grundstücken liegen keine weiteren Rechte und Belastungen vor, deren Wert gesondert ermittelt werden müsste.

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

4 Verkehrswert

4.1 Verfahrensergebnisse und Plausibilisierung

Als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes dienen die Ergebnisse aus den zuvor angewendeten Wertermittlungsverfahren.

Für die zu bewertenden Grundstücke ergibt sich auf Basis des jeweiligen angepassten Bodenrichtwertes unter Heranziehung geeigneter Vergleichskaufpreise in der durchgeführten Bodenwert- bzw. Vergleichswertermittlung

- für das Waldgrundstück ein Bodenwert von rund 1.200 € und
- für die brachliegenden Grundstücke ein Bodenwert zwischen rund 135 € und rund 850 €.

Das Vergleichswertverfahren ist bei Vorliegen einer ausreichenden Anzahl an Vergleichskaufpreisen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt stets am besten für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken geeignet, da die verwendeten Vergleichsfälle aus dem örtlichen Grundstücksmarkt stammen und diesen damit widerspiegeln. Mangelt es hingegen an einer geeigneten Anzahl an Verkaufsfällen, ist dieses Verfahren nicht bzw. nur eingeschränkt anwendbar.

Die von den Gutachterausschüssen aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten und veröffentlichten Bodenrichtwerte sind ebenfalls für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken geeignet. Allerdings geht aus den Bodenrichtwerten nicht hervor, auf welcher Anzahl an Kauffällen sich die Ableitung stützt. Zudem werden die Bodenrichtwerte nur alle zwei Jahre veröffentlicht. Aktuelle Entwicklungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt werden daher nicht bzw. nur zeitverzögert erfasst.

Da beide Wertermittlungsverfahren in Kombination angewendet wurden, um den örtlichen Grundstücksmarkt und die üblichen Gepflogenheiten bei der Wertermittlung der Grundstücke sachgerecht zu berücksichtigen, sind die Ergebnisse zur Ableitung des jeweiligen Verkehrswertes der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke geeignet.

4.2 Zusammenfassung und Verkehrswert

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um überwiegend brach liegende Grundstücke in der freien Feldlage von Neumagen-Dhron an der Mittelmosel. Ein weiteres Grundstück ist mit Wald bewachsen.

Das mit Niederwald bewachsene Grundstück liegt am Nordosthang des Kandelberges und weist einen etwa dreieckigen Grundstückszuschnitt bei kleiner Grundstücksfläche auf. Der Baumbestand stellt keinen werterhöhenden Faktor dar.

Zwei der ursprünglich als Weingarten genutzten und zum Wertermittlungsstichtag nicht bestockten Grundstücke weisen einen rechteckigen und damit günstigen Flächenzuschnitt auf. Die angrenzenden Grundstücke sind weitgehend Weinbaulich genutzt. Für diese beiden Grundstücke ist eine Rekultivierung und Wiederanpflanzung wirtschaftlich sinnvoll.

Ein brachliegendes Grundstück liegt in einem Seitental in klimatisch ungünstiger Lage, die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls nicht mehr Weinbaulich genutzt und teilweise stark verbuscht. In dieser Lage werden die Grundstücke vermehrt aufgegeben.

Ein weiteres Grundstück auf der der Ortslage gegenüber liegenden Moselseite liegt zum Wertermittlungstichtag ebenfalls brach und weist eine fortgeschrittene Sukzession mit Biotopcharakter auf. Eine Rekultivierung und weinbauliche Nutzung ist auch vor dem Hintergrund der geringen Grundstücksgröße und des ungünstigen Zuschnitts wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Der unbelastete Verkehrswert der Grundstücke in der Feldlage von 54347 Neumagen-Dhron wird zum Wertermittlungstichtag Freitag, 23. September 2022, gerundet wie folgt geschätzt:

Im Maiel (Flur 8 Flurstück 92)	1.200 €
Im Kandel (Flur 8 Flurstück 125)	800 €
Aufm Lösenfeld (Flur 9 Flurstück 5)	350 €
An Lichtenheck (Flur 9 Flurstück 29)	850 €
Im Kandel (Flur 9 Flurstück 134)	135 €

5 Schlussbemerkungen

5.1 Erklärung und Unterschrift des Sachverständigen

Das vorstehende Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen auf Basis der eingehenden Besichtigung des Objektes und Prüfung der Verhältnisse sowie unter Berücksichtigung aller geltenden Gesetze und Verordnungen eigenhändig erstellt. Ein persönliches Interesse am Ergebnis oder an sonstigen Feststellungen innerhalb des Gutachtens besteht nicht; ferner besteht keinerlei persönliche oder wirtschaftliche Bindung zu den Beteiligten dieses Gutachtens.

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.

Irmenach, der 12. April 2023


Martin Kirst
Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)





5.2 Haftungsausschluss

Der Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Wandlung (Rückgängigmachung des Vertrages) oder Minderung (Herabsetzung des Honorars) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

© Urheberschutz und 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 des Autors gestattet.

1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren

Die Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die neu zum 01.01.2022 in Kraft getreten ist, wird in § 1 Abs. 1 der Verordnung verbindlich vorgeschrieben bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken und Grundstücksteilen sowie von grundstücksgleichen und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Sie löst die bisher geltende Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Jahr 2010 sowie das kurze Zeit später erlassene Richtlinienwerk (Bodenrichtwertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Sachwertrichtlinie und Vergleichswertrichtlinie) ab und umfasst nun sämtliche Regelungen sowohl für die Ermittlung von Verkehrswerten als auch für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Da die neue ImmoWertV 2021 bereits in Kraft und anzuwenden ist, wird im Folgenden zur Vereinfachung nur von der ImmoWertV gesprochen.

Die für Verkehrswertermittlungen heranzuziehenden normierten Wertermittlungsverfahren werden in § 6 Abs. 1 ImmoWertV explizit genannt:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

Der Verfahrensablauf und die Verfahrensschritte dieser normierten Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV im Teil 3 detailliert beschrieben.

Den konkreten Beschreibungen der Verfahrensabläufe sind im Teil 1 in Abschnitt 3 die für alle Verfahren geltenden allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung vorangestellt. In § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind die Verfahrensschritte wie folgt gegliedert:

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

Gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert „aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 23 bis 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens basiert grundsätzlich auf der Überlegung, dass Menschen zu meist vergleichen, um das günstigste Angebot zu finden, wenn sie etwas erwerben wollen. Bei Immobilien besteht die Schwierigkeit darin, eine Vergleichbarkeit aufgrund der Vielzahl an wertbeeinflussenden Eigenschaften und der Individualität von Immobilien herzustellen. Aus diesem Grund scheidet das Vergleichswertverfahren beispielsweise für die Objektart Einfamilienhaus in aller Regel aus, wohingegen sich eine Anwendung bei der Bewertung von Eigentumswohnungen in größeren Wohnanlagen anbietet. Ebenfalls geeignet ist das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken.

Vergleichswertverfahren über Vergleichspreise

Gem. § 24 Abs. 1 ImmoWertV ist für die Ermittlung des Vergleichswertes eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen erforderlich. Für die Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die einerseits mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und andererseits in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag verkauft worden sind. Dieser optimale Fall der Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes ist in der Praxis oftmals nicht oder nur in einzelnen Merkmalen gegeben. Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen sind daher anzupassen, insbesondere durch geeignete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten.

Sind die vorgenannten Voraussetzungen nicht erfüllt oder liegen keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten vor, so können auch Vergleichskaufpreise von hinreichend vergleichbaren Objekten aus anderen Gebieten für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden.

Geeignete Vergleichskaufpreise können aus der Kaufpreissammlung entnommen werden. Die Kaufpreissammlung wird bei der Geschäftsstelle des jeweiligen Gutachterausschusses für Grundstückswerte geführt und beinhaltet alle Kauffälle über Grundstücke in dem jeweiligen Zuständigkeitsbereich.

Nach der Übermittlung der Vergleichskaufpreise in anonymisierter Form aus der Kaufpreissammlung sind die zur Verfügung gestellten Daten zunächst dahingehend zu prüfen, ob sie die bereits genannten Voraussetzungen erfüllen und für die Ermittlung des Vergleichswertes im aktuellen Bewertungsfall geeignet sind. Stimmen Vergleichskaufpreise nicht hinreichend überein oder liegen einzelne zu große Abweichungen vor, so sind diese Vergleichsfälle von vornherein vom weiteren Verfahrensgang auszuschließen.

Die verbleibenden Vergleichspreise müssen nun bezüglich eventuell vorhandener Abweichungen in wesentlichen Grundstücksmerkmalen angepasst werden. In aller Regel liegen Abweichungen in der Grundstücksgröße und der Lage vor. Bei Eigentumswohnungen liegen die Abweichungen zumeist im Baujahr und in der Wohnungsgröße. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise aus den Vergleichsfällen werden über entsprechende Anpassungsfaktoren (Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten) an das zu bewertende Objekt angepasst. Daraus resultiert der angepasste Kaufpreis je Kauffall. Aus diesen angepassten Kaufpreisen lässt sich ein Mittelwert berechnen, der die Grundlage für den weiteren Verfahrensgang bildet.

Kaufpreise von Immobilien kommen aus den unterschiedlichsten Gründen immer wieder unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande, z.B. Notverkauf oder Verkauf innerhalb der Familie. Gem. § 9 Abs. 2 ImmoWertV sind zur Wertermittlung aber nur solche Kaufpreise heranzuziehen, „bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.“ Da solche Einflüsse in der Praxis nur sehr schwierig nachzuweisen sind, wird in § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV weiter konkretisiert, dass solche Kaufpreise von ungewöhnlichen Verhältnissen geprägt sind, die erheblich von vergleichbaren Kaufpreisen abweichen. Allerdings wird der Begriff der Erheblichkeit in diesem Zusammenhang nicht mit quantitativen Angaben beziffert. Die allgemeine Wertermittlungsliteratur¹ führt hierzu die 30 %-Regel an, wonach Kaufpreise, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen, als Ausreißer zu werten sind und in die weitere Vergleichswertermittlung nicht einbezogen werden dürfen.

¹ z.B. Kleiber, Simon, Weyers: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2020, S. 1402, Rn. 128

Um solche Kauffälle aufzudecken, wird für jeden angepassten Kaufpreis die Abweichung von zuvor berechneten Mittelwert festgestellt. Weicht ein angepasster Kaufpreis um mehr als 30 % vom Mittelwert ab, wird dieser als Ausreißer eingestuft und aus dem weiteren Verfahrensgang ausgeschlossen. Aus den so bereinigten Kaufpreisen wird abschließend erneut das arithmetische Mittel gebildet. Dieser neue Mittelwert ist gleichzeitig der vorläufige Vergleichswert als vorläufiger Verfahrenswert i.S.d. § 6 Abs. 3 ImmoWertV für das zu bewertende Grundstück.

Da die zugrunde liegenden Vergleichspreise in aller Regel unmittelbar aus dem Grundstücksmarkt stammen, ist eine gesonderte oder zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich, so dass beim Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen der vorläufige Verfahrenswert dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert i.S.d. § 6 Abs. 3 ImmoWertV entspricht.

Zuletzt sind noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gesondert zu berücksichtigen, die sich mangels geeigneter Anpassungsfaktoren nicht ausgleichen ließen und das zu bewertende Grundstück in spezieller Weise von vergleichbaren Grundstücken unterscheiden. Beispiele hierfür werden in § 8 ImmoWertV genannt, wie besondere Ertragsverhältnisse, Bodenverunreinigungen oder aber Bodenschätze, sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Dabei stellt § 8 Abs. 1 ImmoWertV zunächst klar, dass nur solche Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, denen der Grundstücksmarkt tatsächlich einen Werteeinfluss beimisst. Daraus resultiert, dass die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden müssen.

Der aus dem Verfahren abgeleitete angepasste Vergleichswert kann nun zur Ermittlung des Verkehrswertes verwendet werden.

Vergleichswertverfahren mittels Vergleichsfaktoren

Neben geeigneten Vergleichspreisen kann der Vergleichswert eines Grundstücks nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV auch über einen geeigneten objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor ermittelt werden. Der häufigste Anwendungsfall ist die Ermittlung des Bodenwertes. Der entsprechende Vergleichsfaktor ist dabei der Bodenrichtwert.

Natürlich lassen sich weitere Vergleichsfaktoren aus den Kaufpreisen ableiten, die in § 20 ImmoWertV etwas genauer spezifiziert werden. So nennt § 20 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV Gebädefaktoren und Ertragsfaktoren, lässt aber Raum für weitere Vergleichsfaktoren auf der Grundlage „einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.“

In aller Regel werden Vergleichsfaktoren für entsprechend geeignete Objektarten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet und zur Verfügung gestellt. Abweichungen in einzelnen Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes sind auch in diesem Fall durch geeignete Faktoren anzupassen, um auf diese Weise den in § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV geforderten objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu erhalten, dessen Ermittlung in § 26 Abs. 1 ImmoWertV konkretisiert wird.

Die Multiplikation des objektspezifischen Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes führt schließlich ebenfalls zum marktangepassten vorläufigen Vergleichswert bzw. dem vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.

Der Regelfall, nämlich die Heranziehung von Bodenrichtwerten als Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Bodenwertes des (fiktiv) unbebauten Grundstücks, wird in § 26 Abs. 2 ImmoWertV explizit herausgestellt und auf die besonderen Anforderungen bei der Ermittlung geeigneter Bodenrichtwerte nach Maßgabe der §§ 13 bis 16 ImmoWertV verwiesen.

2 Auszüge aus amtlichen Karten und Verzeichnissen

Auszüge aus den topografischen Kartenwerken zur Lage des Bewertungsobjektes

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

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz – www.geoportal.rlp.de

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

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz – www.geoportal.rlp.de

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Der Auszug folgt auf den nachfolgenden Seiten.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Der Auszug folgt auf den nachfolgenden Seiten.

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

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

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

3 Fotodokumentation



Waldgrundstück „Im Maiel“
(Flur 8 Flurstück 92)



Weinbergsbrache „Im Kandel“
(Flur 8 Flurstück 125)



Weinbergsbrache „Aufm Lösenfeld“
(Flur 9 Flurstück 5)



Weinbergsbrache „An Lichtenheck“
(Flur 9 Flurstück 29)



Weinbergsbrache „Im Kandel“
(Flur 9 Flurstück 134)



befestigter Wirtschaftsweg