



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

21 K 17/23 Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachten



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

fon: +49 (02621) 189482
fax: +49 (02621) 189730
e-mail: info@ukroeff.de



uwe kröff

freier architekt, dipl.-ing (fh)
unterer lagweg 6
56112 lahnstein

- planungs- und sachverständigenbüro kröff
- uwe kröff architekt, dipl.-ing. (fh)
- unterer lagweg 6, 56112 lahnstein
- fon: 02621-189482
- fax: 02621-189730
- email: info@ukroeff.de

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken



■ architekturleistungen ■ schadensgutachten ■ beweissicherung ■ immobilienbewertung

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für die nachfolgend aufgeführten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (hier: Waldflächen) in der Gemarkung Brodenbach in **56332 Brodenbach**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Brodenbach/ Nr. 1147	Brodenbach	1	176	162 m²
1	Brodenbach/ Nr. 936	Brodenbach	8	38/27	1.027 m²



Eigentümer:

Siehe Beschluss

Aktenzeichen: - **21 K 17/23** -

Wertermittlungstichtag:



Auftraggeber:

Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Zwangsversteigerungsverfahren

06. Februar 2024

Verkehrswert Flurstück 176

65,00 EUR

Verkehrswert Flurstück 38/27

411,00 EUR

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 23 Seiten. Zusätzlich 3 Anlagen, bestehend aus 6 (Seiten (I-VI).

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 33.347 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 4 Fotos- Anlage 2-3: 0 s/w-Kopie, 4 Farbkopien

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und
Geschäftslage:

Siehe u.a. unter Punkt 4.1
Die Bewertungsflurstücke befinden sich in
Außenbereichslage ohne landwirtschaftliche
Hofanbindung.

Baulicher Zustand:

Die Flurstücke sind unbebaut und sind als Waldfläche
zu bezeichnen.

Baulasten:

- Die Auskunft über eventuell vorhandene
Baulasten wurde nicht gesondert eingeholt, da es
sich um landwirtschaftliche Flächen handelt.

Hausschwamm:

- entfällt-

Nutzung des Objektes:

Keine direkte wirtschaftliche Nutzung.

Energiepass:

-entfällt-

Versicherungsschutz:

-entfällt-

Gewerbebetrieb:

-entfällt-

Zubehör:

-entfällt-

Hausverwaltung:

-entfällt-

Wohnpreisbindung:

-entfällt-

***Zusätzlicher Hinweis
für das Gericht:***

Flurstück 38/27; Grundbuch Brodenbach/Blatt 936

In Abt. II des Grundbuchs ist eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) eingetragen.

Eine Wertbeeinträchtigung auf die Nutzung liegt nicht vor.

*Durch die Eintragung des Rechts, wird der Verkehrswert um 3% gemindert
(„Grundbuchbeschmutzung“).*

- *Das in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Recht, ist bei der Verkehrswertermittlung, wegen der Besonderheiten des Versteigerungsverfahrens, nicht wertmindernd berücksichtigt worden.*

Inhaltsverzeichnis

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	5
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	6
4	Grundstücksbeschreibung	10
4.1	Umfeld	10
4.2	Grundstückseigenschaften	12
4.3	Erschließungszustand	14
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	15
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	16
4.6	Vorhandene Bebauung	16
5	Verkehrswertermittlung	17
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
5.2	Ermittlung des Bodenwertes	19
6	Verkehrswert	22
7	Verzeichnis der Anlagen	23

2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 17/23.
Auftrag vom:	05.12.2023
Ladung zum Ortstermin:	Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich. Der angesetzte Ortstermin fand termingerecht statt. Die im Beschluss aufgeführten Beteiligten, wurden rechtzeitig schriftlich, zu diesem Termin geladen: -Gläubiger/Antragsteller- siehe Beschluss -Schuldner/Antragsgegner- siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	Mit Schreiben vom 25.01.2024 an die Beteiligten wurde angeführt, dass eine Besichtigung der Bewertungsflurstücke entfällt, da diese nicht angefahren und auch nicht lagemäßig gefunden werden können. Die Bewertung erfolgt auf Basis von Luftbildern. Es wurden keine Einwände gegen diese Vorgehensweise eingelegt.
Wertermittlungsstichtag:	06. Februar 2024
Qualitätsstichtag:	06. Februar 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	■ -entfällt-

Gutachten Stichtag 06.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/23

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Waldflächen
56332 Brodenbach

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Brodenbach, Blatt 1147

Bestands-
verzeichnis:

Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
1	Brodenbach	1	176	Gartenland, oben auf dem Königreich	162 m ²

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 17/23); eingetragen am 10.11.2023.

Abt. III: Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Brodenbach, Blatt 936

Bestands-
verzeichnis:

Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
1	Brodenbach	8	38/27	Waldfläche, Moorkamp	1.027 m ²

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (20-KV-Hochspannungsleitungsrecht) für RWE-Energie AG, Essen; gemäß Bewilligung vom 18.12.1991; eingetragen am 15.01.1992.¹

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 17/23); eingetragen am 10.11.2023.

Abt. III: Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Vom Eigentümer/
Beteiligten
erhaltene Unterlagen:

- Keine.

Erhebungen des
Unterzeichners:

- Erkundung des planungsrechtlichen Zustands
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Baulastsituation
- Grundbuchstand
- Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation
- Nutzflächenberechnung (nur überschlägig)
- Grundrisszeichnungen
- Planunterlagen
- Fotodokumentation
- Teilungserklärung/Aufteilungsplan (bei Sondereigentum)

Wertermittlungs-
Grundlagen/
verwendete Literatur:

- Lageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte)
- Grundbuchauszug
- Grundstücksmarktbericht
- Mietspiegel der Stadt Koblenz
- Preisspiegel ivd
- Bodenrichtwertkarte
- Fotos
- fachspezifische Literatur

77_____

¹ Die Bewilligung hat nicht vorgelegen. Aufgrund der Besonderheit des Verfahrens, ist die Eintragung wertneutral zu behandeln. Anhand der Luftbilder lässt sich nicht erkennen, dass eine Hochspannungsleitung über das Bewertungsgrundstück verläuft.

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist"
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
52. Auflage 2021

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021

Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Die Anwendung der ImmoWertV 2021 gilt ab dem 01.01.2022 und ist ab Veröffentlichung des aktuellen LGMB RLP 2023 (veröffentlicht März 2023) zwingend anzuwenden.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken von 2006.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 I 42, 2909; 2003, 738;
zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 6 G v. 7.5.2021 I 850

GEG 2020

Seit 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz „GEG 2020“ (BGBl. 2020, 17-28 – 1794).

Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

WoFIV:

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

Gutachten Stichtag 06.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/23

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert wurde (Stand 2020)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

NHK 2010 sowie die Richtlinie des Sachwertes (SW_RL)

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010);
- Sachwertrichtlinie des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (Az.: SW 11-4124.4/2)

4 Grundstücksbeschreibung

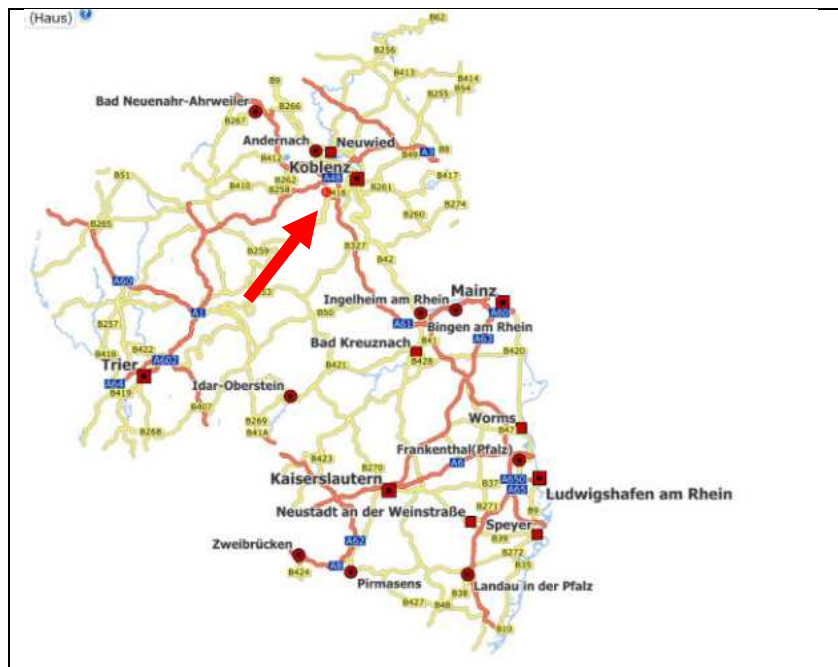
4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

Kreis: Mayen-Koblenz

Ort und Einwohnerzahl: 56332 Brodenbach
ca. 650 Einwohner Gemeinde Brodenbach
zugehörig zu Verbandsgemeinde Rhein-Mosel

Lage:
(Quelle: geoportal.rlp.de)



Das zu bewertende Grundstück, liegt im Außenbereich der Gemeinde Brodenbach.

Die Verkehrsanbindung ist als mäßig zu bezeichnen.
A 48 Trier – Koblenz: ca. 20 km Entfernung
A 61 Mainz – Koblenz: ca. 15 km Entfernung
B 49 Treis-Karden -Koblenz: ca. 300 m Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich im Ortskern.

Der Hauptbahnhof Koblenz befindet sich in ca. 35 km Entfernung mit ICE-Anbindung.

Gutachten Stichtag 06.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/23

Einkaufsmöglichkeiten:	In Brodenbach sind soweit bekannt, keine Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Alken.
Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen:	Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in den Nachbargemeinden. Weiterführende Schulen können in Kobern-Gondorf oder in Koblenz besucht werden. Erholungsanlagen: In der näheren Umgebung befinden sich diverse Wanderwege und Radwege.
Wohn-/Geschäftslage:	-entfällt-
Art der Bebauung:	• Die nächste Bebauung liegt in ca. 100 m -150 m Entfernung. • Die umliegenden Grundstücke sind als Waldflächen genutzt.
Immissionen:	Während des Ortstermins waren lagetypische normale Immissionen vorhanden.
Sonstiges:	o.A.

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

Flurstück

176 | **38/27**

Grundstücksgröße:

162 m² | 1.027

Gestalt und Form:

Nahezu regelmäßige Grundstücksformen.

Bebauung:

Keine.

Sonstiges:

- o.A.

Topographische
Grundstückslage:

Die Bewertungsgrundstücke sind vermutlich geneigt bis hängig soweit anhand der Luftbilder zu ersehen ist.

Bodenbeschaffenheit:
(Baugrund, Grundwasser
augenscheinlich ersicht-
lich)

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen bzw. Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Es werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Altlasten:

Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude:

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde.

Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbilddauswertungen. Nicht jede Ablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

Allgemeinhinweis

Altlastenuntersuchungen des Grund und Bodens und weitere technische Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe, liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes, ist zu unterstellen, dass die Bewertungsgrundstücke frei von Altlasten sind.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

-entfällt-

4.3 Erschließungszustand

Straßenart:

Die Grundstücke sind ohne landwirtschaftliche Erschließungswege. Die Zuwegung erfolgt über drittgenutzte Flurstücke, die im Allgemeinen, als geschlossene Waldfläche anzusprechen sind.

Übersichtskarte:



Quelle: www.geoportal.rlp.de

Straßenausbau:

Keine.

Vermutlich vorhandene
Ver- und Entsorgungs-
anschlüsse:

Keine.

Erschließungsbeiträge/
Abgabensituation:

Eine Abfrage der Erschließungs- und Abgabensituation hat nicht stattgefunden. Anhand der Luftbilder ist zu unterstellen, dass seitens der zuständigen Behörde keine erhoben wurden, da sich die Grundstücke als landwirtschaftliche Flächen in der Örtlichkeit darstellen.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind.

Gesonderter Hinweis:

Gesonderter Hinweis:
Aufgrund der Verfahrenslänge eines Zwangsversteigerungsverfahrens, wird potenziellen Ersteigern angeraten, die v.g. Auskünfte vor dem jeweiligen Versteigerungstermin, nochmals abzufragen.

4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch gesicherte Belastungen:	Die Grundbücher wurden vom Unterzeichner eingesehen. (Stand: 05.12.2023) Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.
Baulastenverzeichnis:	Bei den Flurstücken, handelt es sich soweit bekannt wurde, um forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Rahmen der Bewertung ist zu unterstellen, dass für diese Flurstücke keine Eintragungen vorhanden sind.
Denkmalschutz:	-entfällt-
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.
Bodenordnungsverfahren:	In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der zuständigen Verbandsgemeinde, ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks vermutlich als „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt, die in Außenbereichslage liegen.

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich der Bewertungsflurstücke nicht vor. Eine mögliche Bebauung richtet sich entsprechend nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft¹.

Anmerkung:

Seitens der Gemeinde/Behörde liegen keine Angaben vor, dass die Flurstücke als Bauerwartungsland zu handeln sind.

Weder sind hier Angaben im Flächennutzungsplan aufgeführt, noch ist ein politisches Verhalten bekannt geworden, dass eine Erweiterung einer Bebauung in absehbarer Zeit zu erkennen lässt.

4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung: Die Flurstücke unterliegen einer forstwirtschaftlichen Flächennutzung und sind als unbewirtschaftete Waldflächen anzusprechen.

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung: Eine anderweitige Nutzung als die Nutzung als Waldflächen ist nicht gegeben.

1616_____

¹ Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Baureifes Land – Definition § 3 ImmoWertV 2021, Absatz 4- sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

5 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für die nachfolgend aufgeführten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (hier: Waldflächen) in der Gemarkung Brodenbach in **56332 Brodenbach**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Brodenbach/ Nr. 1147	Brodenbach	1	176	162 m ²
1	Brodenbach/ Nr. 936	Brodenbach	8	38/27	1.027 m ²

ALLGEMEINES

Definition des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Der Verkehrswert wird 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.

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.¹

1717_____

¹ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) werden die 3 Hauptverfahren beschrieben, die zur Ermittlung des Verkehrswerts führen. Beschrieben werden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens, müssen ausreichend viele Vergleichsgrundstücke und Vergleichspreise zu Verfügung stehen, womit das Bewertungsobjekt hinreichend verglichen werden kann. Das Vergleichswertverfahren führt bei tatsächlich vergleichbarer Objekte unmittelbar zum Verkehrswert.

Das Ertragswertverfahren findet seine Anwendung, wenn bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren ist für solche Objekte geeignet, deren Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Vorwiegend handelt es sich um Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser. Der Ertragswert ermittelt sich über die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das Sachwertverfahren findet in der Regel seine Anwendung bei Bewertungsobjekten, deren Erträge nicht im Vordergrund stehen und die zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Vorwiegend handelt es sich um Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser sowie um selbst genutzte Eigentumswohnungen. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- oder Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen zu ermitteln.

- Aufgrund der forstwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Bebauung, ermittelt sich der Verkehrswert der Flurstücke, aus der Ableitung des Bodenwertes.

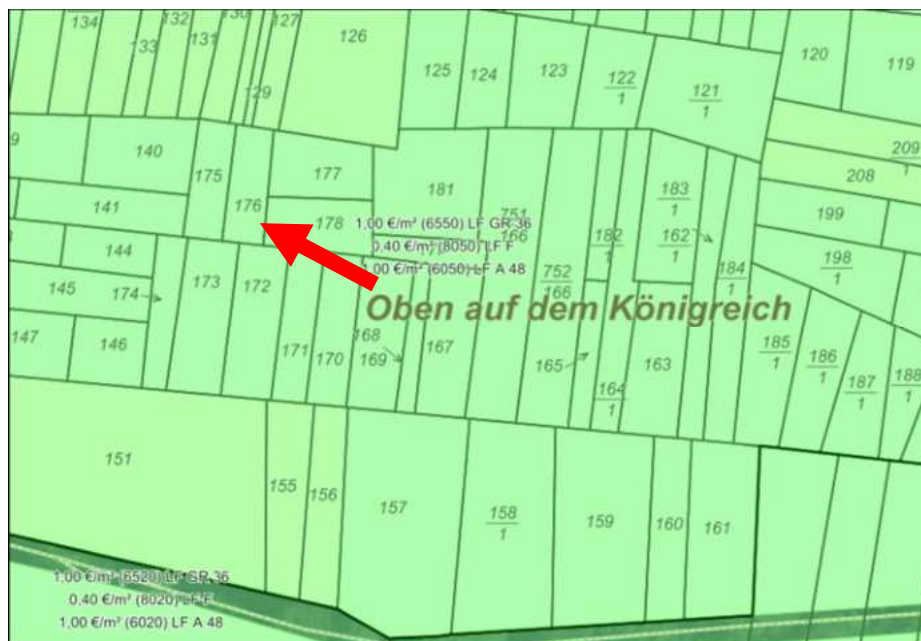
5.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenwert.

Das zu bewertende Flurstück 176 befindet sich in der Richtwertzone 8050.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (geoportal.rlp.de)
Stichtag 01.01.2024

Gutachten Stichtag 06.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/23

Das zu bewertende Flurstück 38/27 befindet sich in der Richtwertzone 8020.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (geoportal.rlp.de)
Stichtag 01.01.2024

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Mayen-Koblenz, weist für die Lage der Bewertungsgrundstücke folgenden Bodenrichtwert für Land-und Forstwirtschaftlich genutzte Forstflächen zum Stichtag 01.01.2024 aus:

0,40 €/m²
LF - F

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	0,40 €/m²
Entwicklungsstufe:	LF	=	Flächen der Land –und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	F	=	Forst/Wald
Art der Bebauung:		=	o.A.
Art der Bauweise:		=	o.A.
Geschosszahl:		=	o.A.
Geschossflächenzahl:		=	o.A.
Grundstückstiefe:		=	o.A.
Grundstücksgröße		=	o.A.

Flurstücke 176 und 38/27

Die v.g. Flurstücke sind als Waldflächen forstwirtschaftlich genutzt. Eine anderweitige Nutzung wurde nicht bekannt und ist vermutlich nicht gegeben.

- Für die Bewertungsgrundstücke, kann unmittelbar der ausgewiesene Bodenrichtwert in Höhe von 0,40 €/m² zugrunde gelegt werden. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

Folgende weitere Einflussfaktoren wirken sich wertmindernd/werterhöhend auf den Bodenwert aus:

- Keine.

Die Bodenwerte der nachfolgend aufgeführten Bewertungsgrundstücke, werden zum Wertermittlungsstichtag den 06.02.2024 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Brodenbach, Blatt 1147

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
1	1	176	162 m ² x 0,40 €/m ²	65,00 EUR Rd. 65,00 EUR

Grundbuch von Brodenbach, Blatt 936

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
1	8	38/27	1.027 m ² x 0,40 €/m ²	411,00 EUR Rd. 410,00 EUR

Gutachten Stichtag 06.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/23

6 Verkehrswert

Die Ermittlungen für die Ableitung des Verkehrswertes wurde im vorliegenden Fall aus dem Bodenwert vorgenommen.

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der/des angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Eingangsdaten aus den Einzelparameter, sind diese als gut bzw. plausibel zu bezeichnen.

Zum Stichtag 06.02.2024 wird der Verkehrswert für die nachfolgend aufgeführten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (hier: Waldflächen) in der Gemarkung Brodenbach, in **56332 Brodenbach**

wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
1	Brodenbach/ Nr. 1147	Brodenbach	1	176	162 m ²	65,00 EUR
1	Brodenbach/ Nr. 936	Brodenbach	8	38/27	1.027 m ²	411,00 EUR

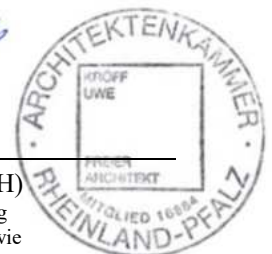
Das Bewertungsobjekt wurde vom Unterzeichner besichtigt. Der Unterzeichner bescheinigt, dass er das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Lahnstein, 17.06.2024



[Handwritten Signature]

Uwe Kröff Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
öffentlich-rechtlich-zertifiziert für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie
Mieten und Pachten



Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen von Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten, bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)
- Anlage 2a: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)
- Anlage 3a: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

Anlage 1 Fotodokumentation

- Eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden, da die Grundstücke in der Örtlichkeit nicht zu finden bzw. anzufahren sind.

Foto 1



Flurstück 176

Foto 2



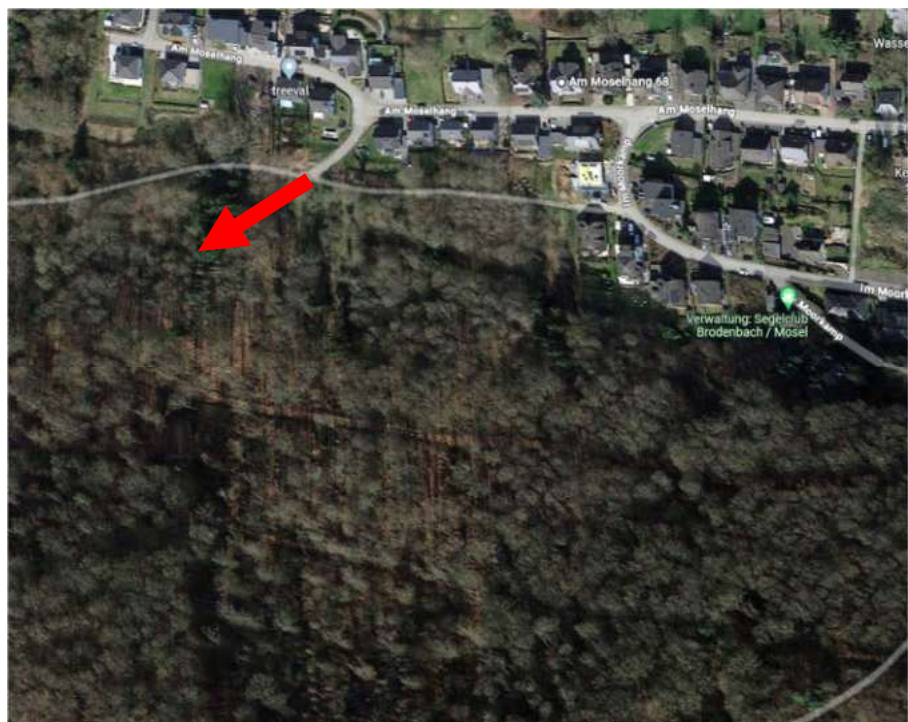
Flurstück 176 (ca. Lage)

Foto 3



Flurstück 38/27

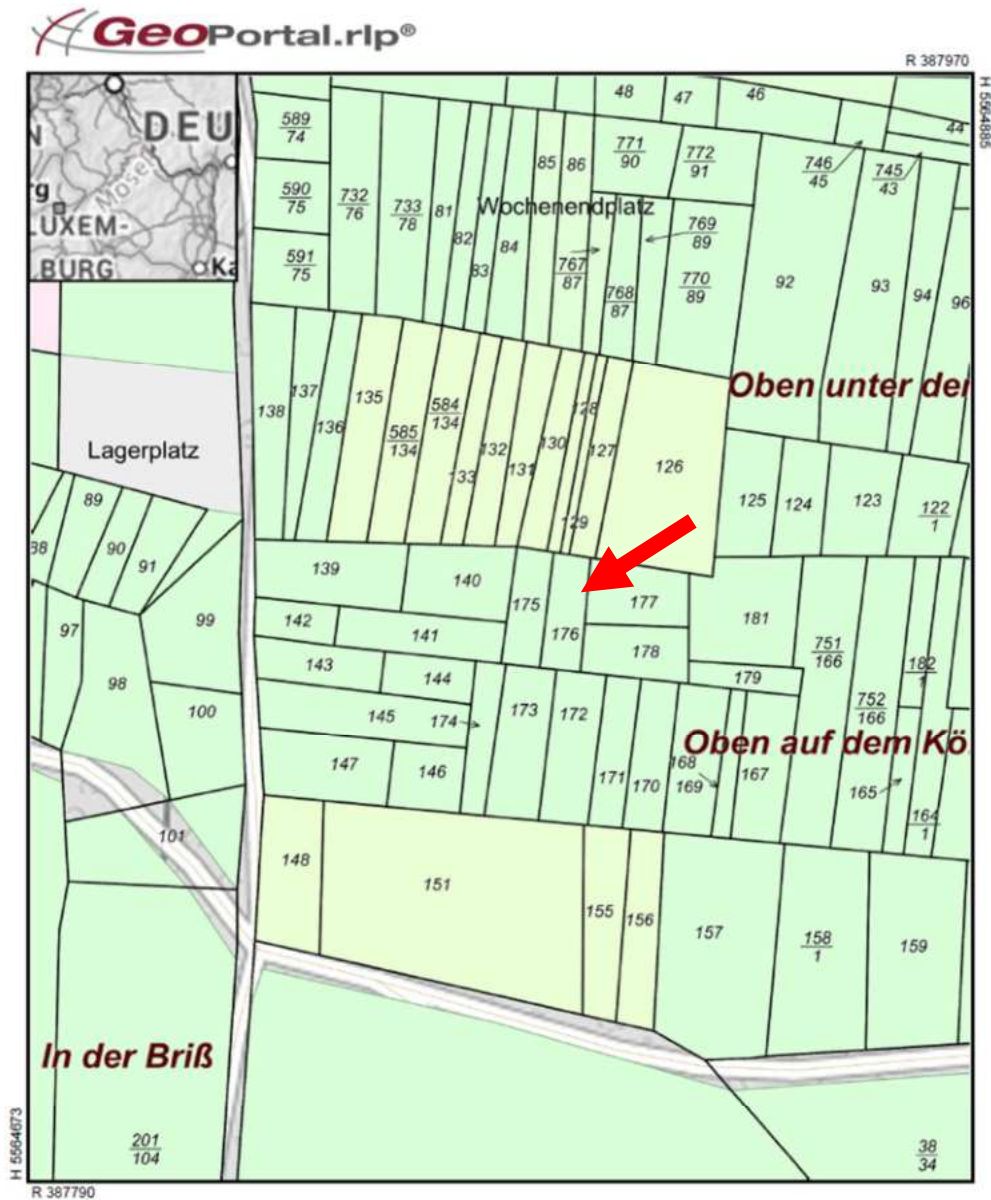
Foto 4



Flurstück 38/27 (ca. Lage)

Gutachten Stichtag 06.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/23

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Datum: 24.1.2024
Notiz

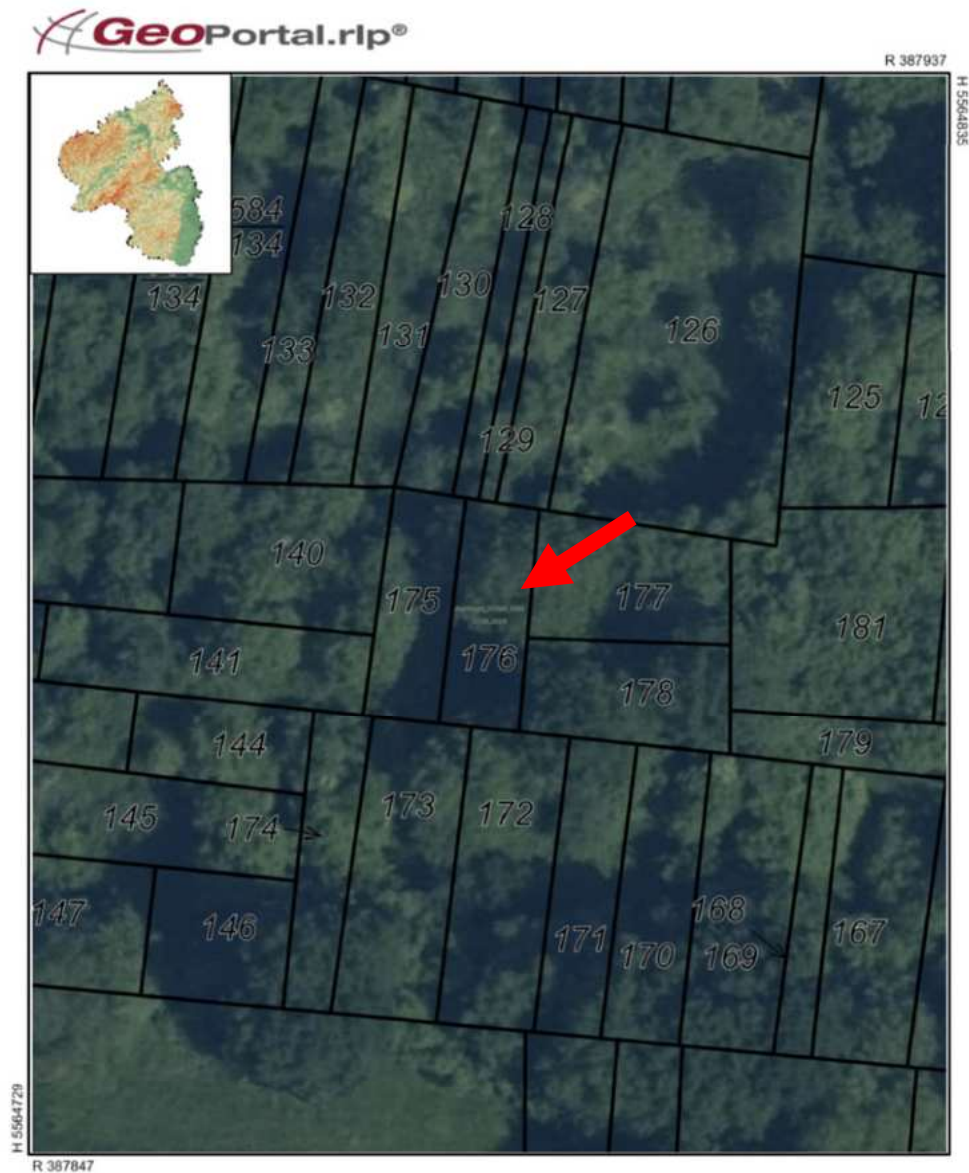
Maßstab: 1 : 1000



Flurstück 176

Ohne Maßstab

Anlage 2a Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)



Maßstab: 1 : 500

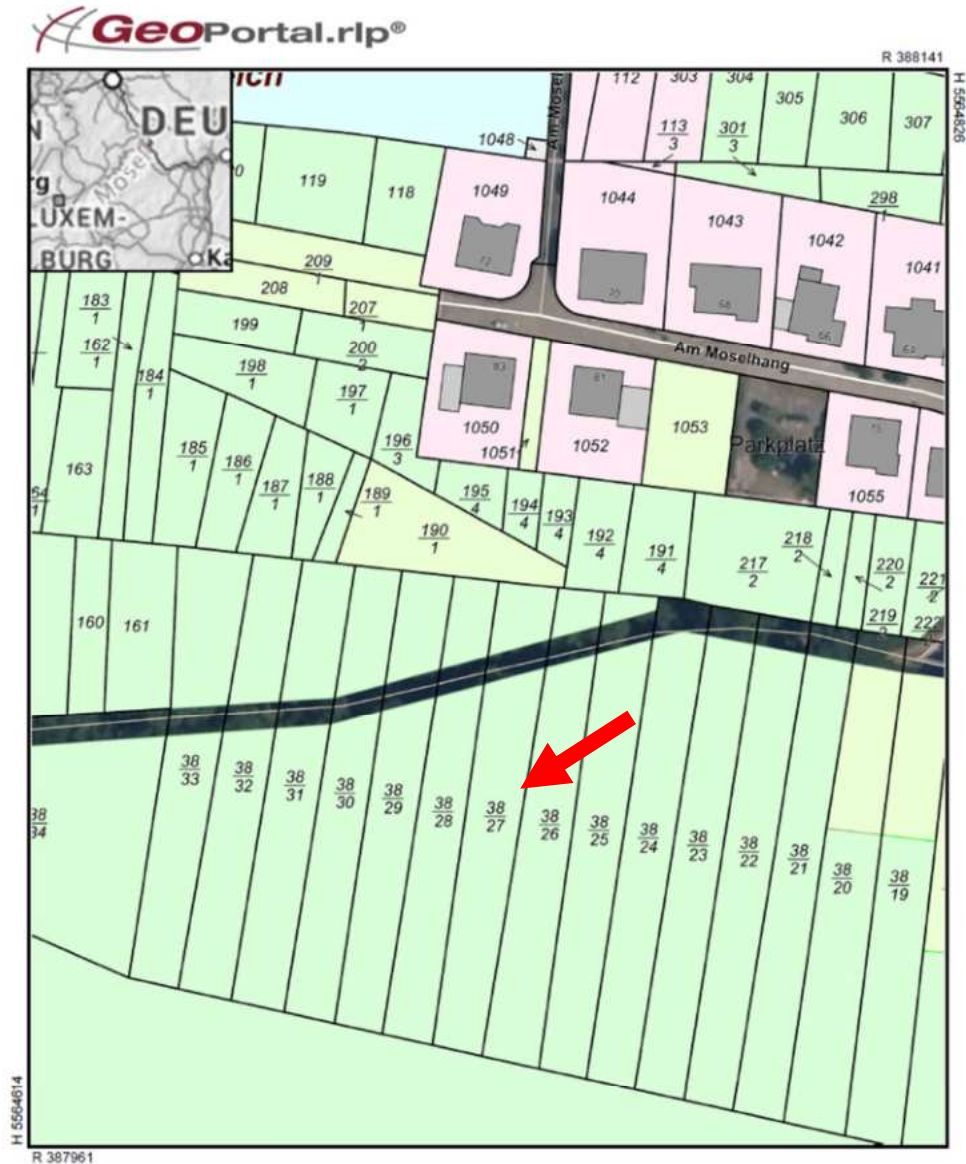


Flurstück 176

Ohne Maßstab

Gutachten Stichtag 06.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/23

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Datum: 24.1.2024
Notiz

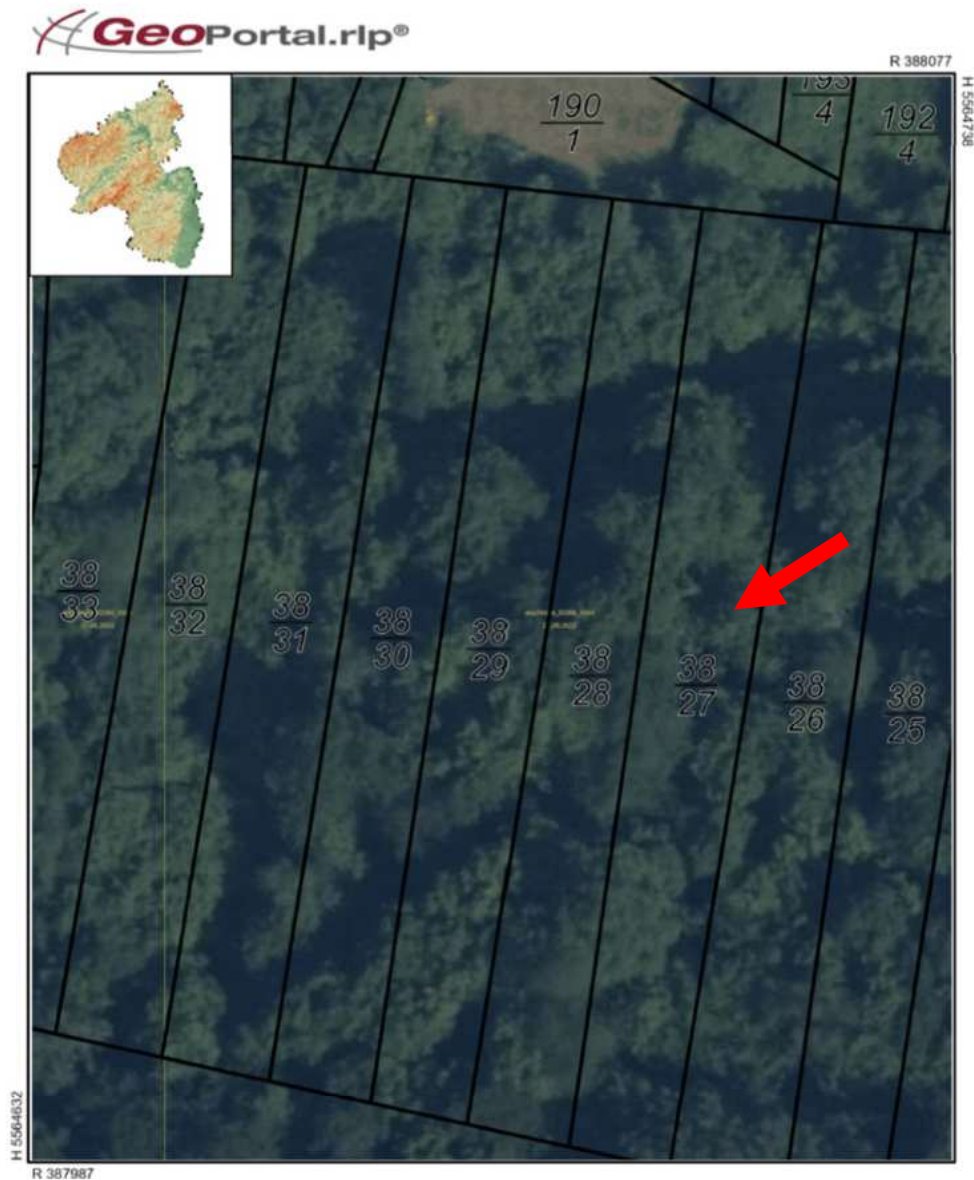
Maßstab: 1 : 1000



Flurstück 38/27

Ohne Maßstab

Anlage 3a Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)



Maßstab: 1 : 500



Flurstück 38/27

Ohne Maßstab