

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde: Kosel
Gemarkung: Kosel
Lagebezeichnung: Landwirtschaftsfläche und Verkehrsfläche
(Nagelbergschlag), 24354 Kosel
Flur: 4
Flurstück: 98/2 und 148/3
Größe: 18.746 m² und 609 m²
Grundbuch: Kosel Blatt 973 BVNr. 4 und 5
Aktenzeichen: 2 K 27/24



Für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 25.02.2025 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes insgesamt mit

40.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Ortsbesichtigung	3
1.3 Wertermittlungsstichtag	3
1.4 Qualitätsstichtag	3
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.6 Unterlagen	4
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	4
2.1 Lagemerkmale	4
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2.1 Bauleitplanung	6
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	6
2.2.3 Rechte und Belastungen	6
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	8
2.3.2 Erschließungszustand	8
2.3.3 Bodenbeschaffenheit	8
2.3.4 Gebäude und Außenanlagen	8
3. ERMITTlung DES VERKEHRSWERTES	9
3.1 Grundlagen	9
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.1.2 Kaufpreissammlung	9
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	9
3.1.4 Literatur	9
3.2 Wertermittlungsverfahren	10
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	10
3.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.3 Bodenwert	11
3.3.1 Vergleichswerte	11
3.3.2 Bodenrichtwerte	11
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	12
3.3.4 Gesamtbodenwert	12
3.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
3.4 Verkehrswert	14

Anlagen:

- Übersichtskarten
- Auszug aus der Katasterkarte
- Fotodokumentation

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 27.11.2024 beauftragt das Amtsgericht Eckernförde unter der Geschäftsnummer 2 K 27/24 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Kosel Blatt 973 unter BVNr. 4 und 5 eingetragenen Grundbesitz.

Anmerkung: Das westlich angrenzende Flurstück 148/4 befindet sich im Besitz des gleichen Eigentümers. Dieses wird in einem separaten Grundbuch geführt, für welches parallel ebenfalls ein Zwangsversteigerungsverfahren (Geschäftsnummer 2 K 28/24) angesetzt ist.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Dienstag, den 25.02.2025 in der Zeit von ca. 12.00 – 12.15 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Keine weiteren Personen

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 25.02.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemarkmale

Allgemein

Kosel ist eine Gemeinde in der Landschaft Schwansen im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Sie besteht in ihrer heutigen Form seit 1977, als sie mit dem bis dahin eigenständigen Bohnert zusammengelegt wurde. Direkt an der Schlei gelegen umfasst das Gemeindegebiet die Dörfer Kosel, Weseby, Missunde und Bohnert. Die Gemeinde gehört zum Amt Schlei-Ostsee mit Sitz in Eckernförde, erstreckt sich über etwa 30 km² und wird von ca. 1.300 Menschen bewohnt.

Verkehrsanbindung

Kosel liegt etwa 9 km nordwestlich von Eckernförde. Die Bundesstraße 76 von Eckernförde nach Schleswig (Entfernung ca. 20 km) führt unmittelbar südlich am Gemeindegebiet vorbei. Ein Bahnanschluss besteht in Eckernförde und Rieseby (Entfernung ca. 7 km). Westlich findet sich die Bundesautobahn (A 7), die nächsten Auffahrten sind in Owschlag (Entfernung ca. 16 km), in Schleswig oder in Büdelsdorf vorhanden. Die Landeshauptstadt Kiel ist von Eckernförde in ca. 28 km im Verlauf der B 76 erreichbar. Verkehrsanbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind in der Umgebung ebenfalls gegeben.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Das ländliche Gemeindegebiet wird durch den Fremdenverkehr und die Nähe zu den Urlaubsgebieten Ostsee und Schlei geprägt. Kindergärten, eine Grundschule und Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs finden die Einwohner von

Kosel teilweise vor Ort bzw. in den umliegenden Gemeinden wie z.B. Fleckeby (Entfernung ca. 4 km). Alle weiterführenden Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen und sonstige soziale sowie öffentliche Einrichtungen sind in Eckernförde angesiedelt.

Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage ist mit geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Die zu bewertende Fläche liegt südlich am Marienholzer Weg (Flurstück 98/2), dieser weist eine einspurige Auslegung mit asphaltierter Oberfläche auf. Östlich zweigt der Weg vom Schwansenweg ab und südwestlich mündet dieser in die B 76 (Koselfeld). An der östlichen Grenze des Flurstücks 148/3 (Verkehrsfläche) besteht zudem ein Anschluss an einen einspurigen Weg, der im östlichen Verlauf zum Schwansenweg führt. In der unmittelbaren Umgebung finden sich überwiegend Wald- und landwirtschaftliche Flächen bzw. südlich ein Betriebsgelände mit Bebauung.

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den anliegenden Übersichtskarten und dem Auszug aus der Katasterkarte zu ersehen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan und eine Satzung existieren nicht. Es handelt sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Als Außenbereich gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist, noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß § 10 ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) werden die Ansprüche aus öffentlichen Lasten, unter die Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz fallen, vor den Ansprüchen des Gläubigers befriedigt. Somit sind eventuell offene Beiträge im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.

2.2.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulisten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Die Kopie des Grundbuchs wurde vom Sachverständigen eingesehen. Im vorliegenden Auszug sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden (sinngemäß):

- Grunddienstbarkeit (Recht zur Ableitung des Schmutzwassers in den Klärteich – beschränkt auf den Vorteil für das Flurstück 134/3, Flur 4, Gemarkung Kosel) für den jeweiligen Eigentümer des in den Wohnungsgrundbüchern von Kosel Blatt 919, 920 und 921 BVNr. 1 eingetragenen Grundstücks, eingetragen am 17.04.2007.
- Grunddienstbarkeit (Recht zur Ableitung des Schmutzwassers in den Klärteich) für den jeweiligen Eigentümer Kosel Blatt 870 BVNr. 1, eingetragen am 17.04.2007.
- Grunddienstbarkeit (Wegerecht – in der Ausübung flächentlich begrenzt) für den jeweiligen Eigentümer Kosel Blatt 870 BVNr. 1, eingetragen am 17.04.2007.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eckernförde, Az.: 2 K 27/24); eingetragen am 17.10.2024.

Da im Vorwege nicht zweifelsfrei bekannt ist, welche Rechte in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben bzw. erlöschen, werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Hierzu erfolgt ggf. beim Versteigerungstermin ein entsprechender Hinweis.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Das Baulistenverzeichnis wird beim Bauamt des Kreises Rendsburg-Eckernförde geführt. Die Anfrage vom 27.02.2025 hat keinen Hinweis auf eine Baulast ergeben.

Altlasten

Die Anfrage beim Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat ergeben, dass kein Altlastenverdacht eingetragen ist.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt wird nicht in der Liste der Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein geführt.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes, wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Die Fläche setzt sich aus dem Flurstück 98/2 mit einer Größe von 18.746 m² und dem Flurstück 148/3 mit einer Größe von 609 m² zusammen. Das Flurstück 98/2 weist eine unregelmäßige viereckige Form auf, die Oberfläche fällt von Süden nach Norden ab. Die Grundstücksfront zum nördlichen Marienholzer Weg beläuft sich auf etwa 160 m. Beim Flurstück 148/3 handelt es sich um eine nahezu ebene und rechteckig ausgebildete Wegfläche. Aus dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte sind die genauen Formen zu entnehmen.

Die Flächenangaben wurden aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

2.3.2 Erschließungszustand

Erschlossen wird das Wertermittlungsobjekt über den nördlich angrenzenden Marienholzer Weg. Hierbei handelt es sich um einen einspurig ausgelegten und asphaltierten Weg. Zudem besteht östlich im Anschluss an das Flurstück 148/3 ein Weg, der im weiteren Verlauf zum Schwansenweg führt.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht von einer normalen Beschaffenheit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel nicht bekannt geworden sind.

2.3.4 Gebäude und Außenanlagen

Das Flurstück 98/2 ist mit Grasbewuchs und einer Tannenbaumplantage (Weihnachtsbäume) angelegt, südwestlich existiert eine Holzhütte. Die Verkehrsfläche (Flurstück 148/3) weist in Teilen eine asphaltierte Oberfläche auf.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Ergänzend werden vom Sachverständigen folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Messzahlen für Bauleistungsspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten
Gottschalk	Immobilienwertermittlung
Sprengnetter	Immobilienbewertung (Lehrbuch und Kommentar)

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren in Form der veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses im Kreis Rendsburg-Eckernförde an.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

3.3.1 Vergleichswerte

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung wurde nicht vorgenommen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare Grundstücke vorliegt.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat zum Stichtag 01.01.2024 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes folgende Bodenrichtwerte herausgegeben:

- 4,00 €/m² für Ackerland größer 1 ha
- 1,90 €/m² für Grünland größer 1 ha
- 1,50 €/m² für forstwirtschaftliche Flächen

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage und der Beschaffenheit wird für die beiden Flurstücke jeweils der Bodenrichtwert für Grünlandflächen in Ansatz gebracht, der nach sachverständiger Einschätzung als angemessen anzusehen ist.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

1,90 €/m²

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
			m ²	€/m ²
marktübliche Fläche	Flurstück 98/2	18.746	1,90	35.617
marktübliche Fläche	Flurstück 148/3	609	1,90	1.157
Σ marktübliche Flächen		0		36.774
zusätzliche Fläche		0		0
Σ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		19.355		36.774

3.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Wertefluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Wertefluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Oberflächenbefestigung Verkehrsfläche – pauschaler Zeitwertansatz rd. 1.500 €
- Holzhütte – pauschaler Zeitwertansatz rd. 1.000 €

Der Wert für das Flurstück 98/2 ergibt sich somit zu:

$$35.617 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = 36.617 \text{ € rd. } 37.000 \text{ €}$$

Der Wert für das Flurstück 148/3 ergibt sich entsprechend zu:

$$1.157 \text{ €} + 1.500 \text{ €} = 2.657 \text{ € rd. } 3.000 \text{ €}$$

3.4 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Unter Würdigung aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, insgesamt zu

40.000 €

(in Worten: Vierzigtausend €).

abgeleitet.

Der Einzelwert des im Grundbuch von Kosel Blatt 973 unter BVNr. 4 (Flurstück 98/2) eingetragenen Grundbesitzes beträgt rund **37.000 €**, und der Einzelwert des im Grundbuch von Kosel Blatt 973 unter BVNr. 5 (Flurstück 148/3) ausgewiesenen Grundbesitzes beträgt rund **3.000 €**.

Das Gutachten habe ich unabhängig nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Tolk, den 28.02.2025



Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

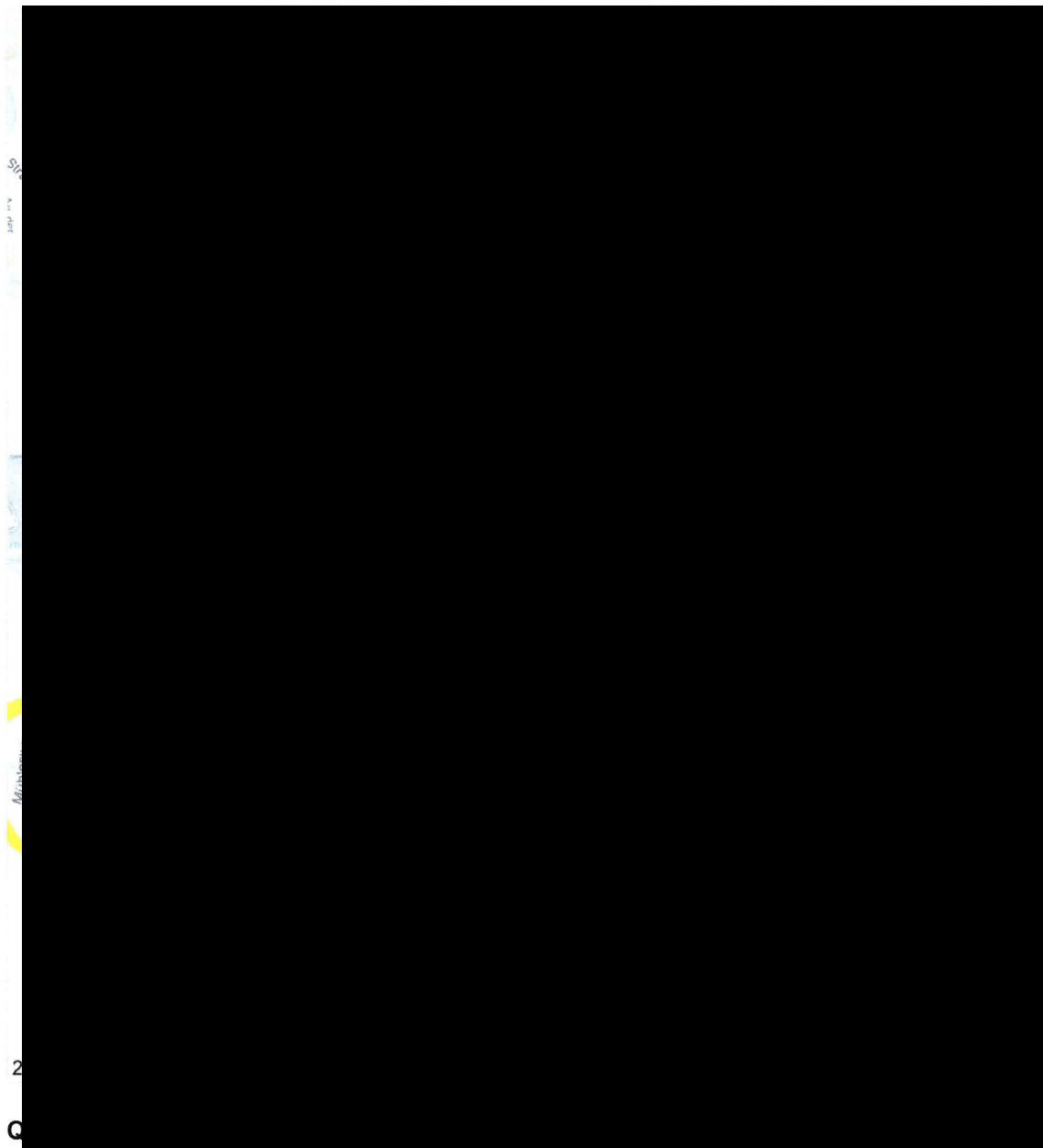
2 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Regionalkarte





Fotodokumentation



Blick Richtung Norden



Blick Richtung Osten (Flurstück 148/3)



Blick Richtung Norden (Flurstück 98/2)



Blick Richtung Süden (Flurstück 98/2)