Immobilienbewertung - Gebäudeschäden
Gutachter, zertifizierter und öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl. Ing. Joachim Egenolf

Dipl.Ing.Joachim Egenolf - Hoenbergstraße 6 - 65555 Limburg

Amtsgericht Limburg

Zwangsversteigerungsgericht
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Datum: 30. November 2019
AZ 10 K 60/18

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die
Gewerbegrundstücke
in 65599 Dornburg-Thalheim, Neue Straße, Röder 3,5 und Röder 1

Flurstück 110/1

Flurstück 110/2

Fl.st. 29/1 – bebaut mit Hochbehälter

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag 30.11.2019 ermittelt mit

Flurstück 29/1 (bebaut mit einem Hochbehälter)		
- Mindestwert		1,00 €
Flurstück	110/1 unbebaut	2.230,00 €
Flurstück	110/2 unbebaut	6.280,00 €
insgesamt	rd.	**8.511,00 €**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach tel. Rücksprache (Tel. 06431-2908-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Limburg einsehen.

Adresse: Hoenbergstraße 6, 65555 Limburg
Tel. +49(0)6431-22457, Fax +49(0)6431-23605 Mobil +49(0)175-260 90 50 USt-ID-Nr:DE177426042
sv@egenolf-baugutachter.de - www.egenolf-baugutachter.de - Steuer-Nr. 030 814 300 35

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.3	Privatrechtliche Situation	8
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.1	Baulasten	8
2.4.2	Bauplanungsrecht	9
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**10**
3.1	Grundstücksdaten, Grundstücke	10
3.2	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 29/1	11
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
3.2.2	Bodenwertermittlung	11
3.2.3	Vergleichswertermittlung	12
3.2.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	12
3.2.5	Wert des Grundstücks Flurstück 29/1	12
3.3	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 110/1	13
3.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.3.2	Bodenwertermittlung	13
3.3.3	Vergleichswertermittlung	13
3.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	14
3.3.5	Wert des Grundstücks Flurstück 110/1	14
3.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 110/2	15
3.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
3.4.2	Bodenwertermittlung	15

3.4.3 Vergleichswertermittlung 15
3.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung 16
3.4.5 Wert des Grundstücks Flurstück 110/2 16
3.5 Verkehrswert 17
4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 19
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 19
4.2 Verwendete fachspezifische Software 19
4.3 Verzeichnis der Anlagen 19
4.4 Anlage 1 Katasterkarte mit Baulasteintragung 20
4.5 Anlage 2 – Fotodokumentation 21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut/unbebaut
Objektadresse:	Neue Straße, Röder 3,5, Röder 1 65599 Dornburg-Thalheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Thalheim, Blatt 2054, lfd. Nr. 5; Grundbuch von Thalheim, Blatt 2054, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Thalheim, Blatt 2054, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Thalheim, Fl. 47, Fl.st. 29/1 (206 m²); (bebaut, Hochbehälter) Gemarkung Thalheim, Fl. 47, Fl.st. 110/1 (469 m²); Gemarkung Thalheim, Fl. 47, Fl.st. 110/2 (899 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Limburg Walderdorffstraße 12 65549 Limburg
Eigentümer:	s. Anlage

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	30.11.2019
Qualitätsstichtag:	30.11.2019
Tag der Ortsbesichtigung:	12.11.2019
Teilnehmer am Ortstermin:	s. Anlage
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Flurkartenauszug • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.08.2018 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Baulastauskunft • Auskünfte der Gemeinde Dornburg
Hinweis:	Die Bewertung der Grundstücke erfolgte auf der Basis Bodenrichtwert 25,00€/m². Gemäß Auskunft der Gemeinde bestehen Forderungen, welche grundstücksbezogen sind.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Baureifmachung: Folgende Grundstücke sind für die Baureifmachung freizulegen:
Grundbuch von Thalheim Blatt 2054
lfd. Nr. 5, Gemarkung Thalheim, Fl. 47, Fl.st. 29/1, (bebaut mit Hochbehälter)
Neue Straße, 206 m²
lfd. Nr. 4, Gemarkung Thalheim, Fl. 47, Fl.st. 110/1, Gebäude- u. Freifl. Röder 3,5, 469 m²
lfd. Nr. 6, Gemarkung Thalheim, Fl. 47, Fl.st. 110/2, Gebäude- u. Freifl. Röder 1 899 m²
insgesamt 1.574 m²

Rodungsarbeiten:
Erheblicher Bewuchs, Eichenbestand bis Durchmesser von ca. 30 bis 40 cm. Einsatz von Fachkräften, Rodungsgeräte, teilweise Großmaschinen, LKW's für Abtransport incl. Entsorgungskosten abzüglich Vergütung für Eichenholz.
Mindestaufwand rd. 3.900,00 €

Freilegung von erheblichen Aufschüttungen/Ablagerungen in einer Art Steingemisch, Baugruben-/ Abraummaterial o. ä. – incl. Entsorgungskosten. Vor Beginn der Räumarbeiten sind Bodenuntersuchungen der abgelagerten Materialien durchzuführen.
Geschätzt ca. 2.700 m³ à 8,00 € = 21.600,00 €

Abbruch einer Art Gartenhäuser (2Stck) incl. Entsorgung – Pauschal 400,00 €

Abbruch Hochbehälter incl. der Fundamente, Verfüllung der Baugrube/Arbeitsträume, Rückbau und Entsorgung der Rohrleitungen – Mindestkosten ca. 4.800,00 €

Flächenbegradigung nach der Freilegung – Kosten ca. 1.300,00 €

Mindestaufwand insgesamt – geschätzt auf ca. 32.000,00 €

Flurstück 29/1 = 206 m² –
durch die Bebauung Hochbehälter verdoppeln sich die Kostenanteile für die Freilegung dieses Grundstück - 206 m² x 2 = 412 ergibt 412stel Kostenanteile für das Flurstück 29/1

Berechnung der Kostenanteile
Flurstück 29/1 = 412 (wg. Verdoppelung 2 x 206m²)
Flurstück 110/1 = 469
Flurstück 110/2 = 899
1.780 - Kostenanteile

Die Kosten der Baureifmachung werden geschätzt auf insgesamt ca. 32.000,00 €

Belastung pro Grundstück – 32.000,00 € : Kostenanteil 1.780stel = 17,98 €/m²

Flurstück 29/1, 206 x 2 =412 m² x 17,98 € = 7.407,76 € = rd. 7.400,00 €
Flurstück 110/1, 469 m² x 17,98 € = 8.432,62 € = rd. 8.400,00 €
Flurstück 110/2, 899 m² x 17,98 € = 16.164,08 € = rd. 16.200,00 €

Summe der Kostenanteile: 1780 / 1780stel = 32.000,00 €

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Limburg-Weilburg
Ort und Einwohnerzahl:	5 Ortsteile: Frickhofen, Dorndorf, Langendernbach, Wilsenroth, Thalheim – 8.781 Einwohner Dornburg (ca. 8786 Einwohner); Ortsteil Frickhofen (2.900 EW), Thalheim (1.300 EW), Dornburg (1.500 EW), Wilsenroth (1.400 EW), Langendernbach (1.700 EW) Die Gemeinde Dornburg ist verkehrsgünstig zwischen den Großräumen Rhein-Main/Frankfurt und Köln gelegen. (Ca. 15 km zum Anschluss an die A3) Öffentliche Einrichtungen 4 Grundschulen 1 Mittelpunktschule mit Grund- Haupt- und Realschule 5 Kindergärten u. Kinderspielplätzen in allen OT. 1 beheiztes Freibad 4 Sport- und Mehrzweckhallen 1 Bürgerhaus (OT. Frickhofen) 1 Heimatmuseum (OT. Wilsenroth) 5 Grillhütten mit Naherholungsanlagen u. Waldlehrpfad 5 Fußball- u. Leichathletikanalgen mit Vereinsheimen in allen OT. 2 Tennissportanlagen 1 Schützenhaus (OT. Thalheim) 2 Senioren- u. Pflegeheime OT. Dorndorf und Wilsenroth staatlich anerkannte Luftkurorte
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Limburg, Wiesbaden, Gießen, Frankfurt, Siegen Landeshauptstadt: Wiesbaden Bundesstraßen: B 54 Limburg-Siegen mit Anschluss in Dorchheim Autobahnzufahrt: A 3 Köln/Frankfurt mit Anschluss Limburg Nord oder Montabaur Bahnhof: im Ortsteil Frickhofen

	Flughafen: Frankfurt, Köln
	Die Gemeinde Dornburg ist verkehrsgünstig zwischen den Großräumen Rhein-Main/Frankfurt und Köln gelegen. (Ca. 15 km zum Anschluss an die A3)
	Durch Langendernbach verläuft die Bundesstraße 54. Die Ortsteile Wilsenroth und Frickhofen verfügen über jeweils einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Limburg-Altenkirchen, die von der Verkehrsgesellschaft Vectus befahren wird.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1000 m. Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 4 km, OT Frickhofen entfernt;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Kreisstraße); Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.08.2018 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragung.
Rückauflassungsvormerkung für die Gemeinde Dornburg, gemäß Bewilligung vom 5.2.2008 für das Grundstück lfd. Nr. 4

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.11.2019 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Vereinigungsbaulast. Baulastenverzeichnis Dornburg, Gemarkung Thalheim
Flurstück 110/1, Röder 3,5
lfd. Nr. 1 – Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellten Flurstücke
Gemarkung Thalheim
Flur 47, Flurstück 108/1
Flur 47, Flurstück 110/1
Flur 47, Flurstück 110/2
werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt

und Flurstück 110/2 , Röder 1, Baulastenblatt Nr. 8-4/87
lfd. Nr. 1 – Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellten Flurstücke
Gemarkung Thalheim
Flur 47, Flurstück 108/1
Flur 47, Flurstück 110/1
Flur 47, Flurstück 110/2
werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.
Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 1 Röder/Sauerwiese vom 17.4.2008

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind überwiegend unbebaut
Auf dem Flurstück 29/1 befindet sich ein alter Hochbehälter-. Dadurch keine wirtschaftliche Nutzung möglich.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Gewerbegrundstücke in 65599 Dornburg-Thalheim, Neue Straße, Röder 3,5 und Röder 1 zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2019 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Thalheim	2054	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Thalheim	47	29/1	206 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Thalheim	2054	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Thalheim	47	110/1	469 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Thalheim	2054	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Thalheim	47	110/2	899 m²

Für jedes Grundstück wird nachfolgend eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des insgesamt ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 29/1	bebaut mit Hochbehälter	206 m²
Flurstück 110/1	unbebaut	469 m²
Flurstück 110/2	unbebaut	899 m²
Summe der Grundstücksflächen:		1.574 m²

3.2 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 29/1

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Bau GB

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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren”bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren”genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag .**

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.11.2019
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	206,00 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 25,00 €/m²**	

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 25,00 €/m²**	
Fläche	× 206,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=** 5.150,00 € **rd. 5.150,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2019 insgesamt **5.150,00 €.**

3.2.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**5.150,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**5.150,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale – Freilegungskosten	**–**	**7.400,00 €**
Vergleichswert	**=**	**-2.250,00 €**
	rd.	**-2.250,00 €**
Verkehrswert – Mindestwert		**1,00 €**

3.2.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-7.400,00 €
• Kosten der Baureifmachung anteilig für Flurstück 29/1 = 206 m² - s. Erläuterung auf Seite 5 des Gutachtens	-7.400,00 €	
Summe		-7.400,00 €

3.2.5 Wert des Grundstücks Flurstück 29/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-2.250,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Flurstück 29/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2019 mit rd.

Mindestwert 1,00 €

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 110/1

3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

s. Flurstück 29/1

3.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag .**

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.11.2019
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	469,00 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 25,00 €/m²**	
II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 25,00 €/m²**	
Fläche	× 469,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=** 11.725,00 € **rd. 11.725,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2019 insgesamt **11.725,00 €.**

3.3.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**11.725,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**11.725,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**8.400,00 €**
Vergleichswert	**=**	**3.325,00 €**
	rd.	**3.330,00 €**

3.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-8.400,00 €
• Kosten der Baureifmachung anteilig für Flurstück 110/1 = 469 m² s. Seite 5 des Gutachtens	-8.400,00 €	
Summe		-8.400,00 €

3.3.5 Wert des Grundstücks Flurstück 110/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.330,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Flurstück 110/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2019 mit rd.

2.230,00 €

geschätzt.

3.4 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 110/2

3.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

s. Flurstück 29/1

3.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag .**

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.11.2019
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	899,00 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 25,00 €/m²**	

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 25,00 €/m²**	
Fläche	× 899,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=** 22.475,00 € **rd. 22.475,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2019 insgesamt **22.475,00 €.**

3.4.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**22.475,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**22.475,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**16.200,00 €**
Vergleichswert	**=**	**6.275,00 €**
	rd.	**6.280,00 €**

3.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten • Kosten der Baureifmachung - anteilig für Flurstück 110/2 s. Seite 5 des Gutachtens -16.200,00 €	-16.200,00 €
Summe	-16.200,00 €

3.4.5 Wert des Grundstücks Flurstück 110/2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.280,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Flurstück 110/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2019 mit rd.

6.280,00 €

geschätzt.

3.5 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
Flurstück 29/1	bebaut mit Hochbehälter	Mindestwert 1,00 €
Flurstück 110/1	unbebaut	2.230,00 €
Flurstück 110/2	unbebaut	6.280,00 €
Summe		8.511,00 €

Der Verkehrswert für die Gewerbegrundstücke in 65599 Dornburg-Thalheim, Neue Straße Flur 47, Flurstück 29/1, Röder 3,5 Flur 47, Flurstück 110/1
und Röder 1, Flur 47, Flurstück 110/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2019 mit rd.

8.511,00 €

in Worten: achttausendfünfhundertelf Euro

geschätzt.

Limburg, den 30. November 2019

Joachim Egenolf

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

4.2 Verwendete fachspezifische Software

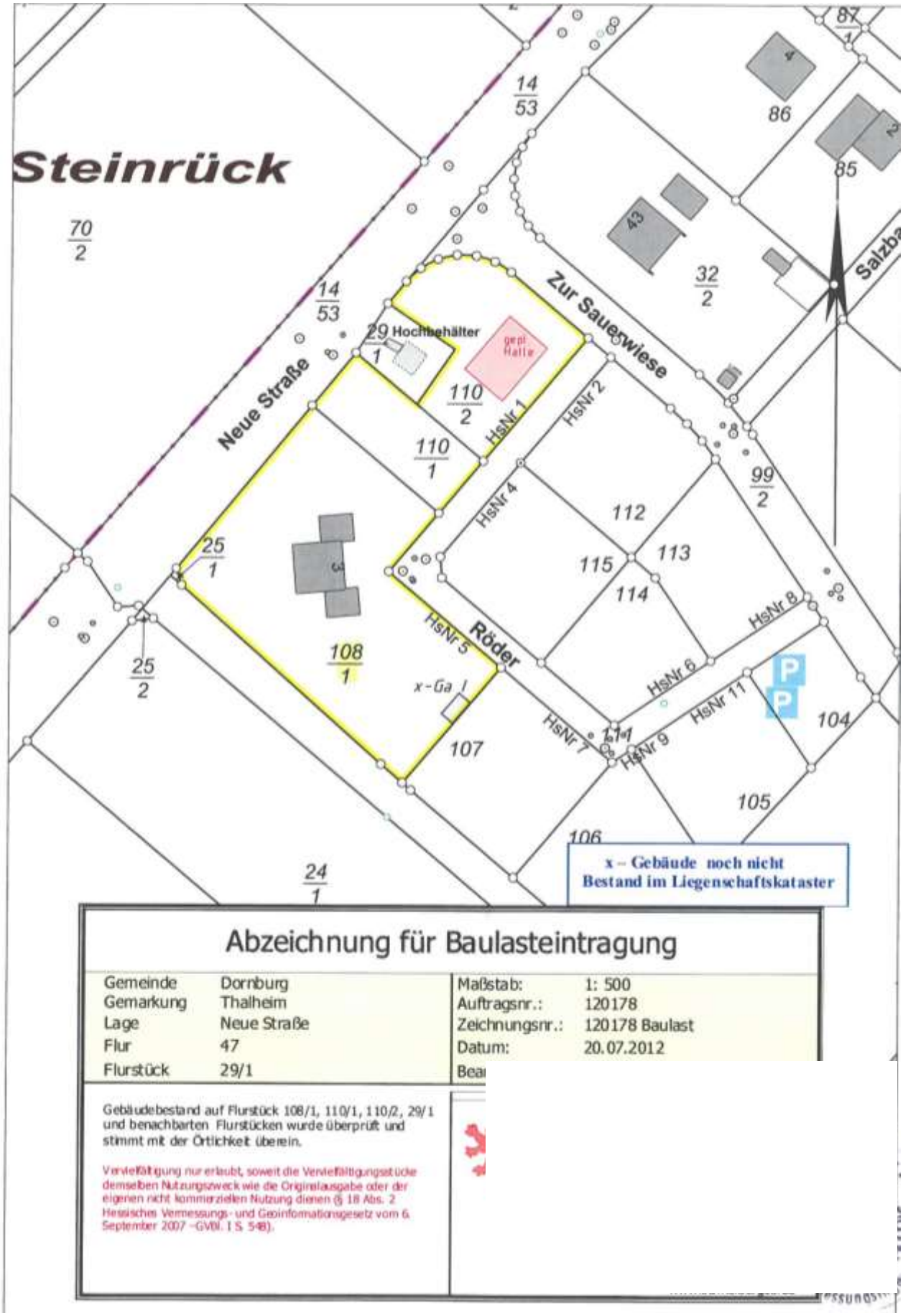
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Oktober 2019) erstellt.

4.3 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Katasterkarte mit Baulasteintragung

Anlage 2: Fotos

4.4 Anlage 1 Katasterkarte mit Baulasteintragung



4.5 Anlage 2 – Fotodokumentation

Abbildung 1 - Westansicht der Grundstücke Fl.stücke 110/1, 29/1 und 110/2

Abbildung 2 - Westansicht Flurstück 110/1

Abbildung 3 - Flurstück 110/1 – Osten

Abbildung 4 - Teilansicht Flurstück 110/2

Abbildung 5 - dto.

Abbildung 6 - dto.

Abbildung 7 - Teilansicht Flurstück 110/2

Abbildung 8 - Westansicht Flurstück 29/1

Abbildung 9 - Teilansicht Hochbehälter Flurstück 29/1

Abbildung 10 - dto.