

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg



Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: S.Loew@Buero-Loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 17.07.2023 / m

Az. des Gerichts: 010 K 033/2022

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das als Acker
genutzte Grundstück in 65589 Hadamar-Oberweyer, Am Limburger Weg



Ungefährre Flurstückmarkierung

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2023
ermittelt mit rd.

1.600,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine
für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Pächter	4
1.1.2 Gewerbe	4
1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.4 Hausschwamm	4
1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	4
1.1.6 Energieausweis	4
1.1.7 Altlasten	4
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt	5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	5
1.4 Allgemeine Maßgaben	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	6
2.2.2 Lage der Stadt	7
2.2.3 Infrastruktur	7
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	7
2.3.1 Flächennutzungsplan	7
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB	8
2.3.3 Bodenordnung	8
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	8
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	8
2.5 Erschließung	8
2.6 Baugrund, Grundwasser	9
2.7 Immissionen, Altlasten	9
2.8 Rechtliche Gegebenheiten	9
3. Ermittlung des Verkehrswerts	10
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.2 Bodenwertermittlung	10
3.3 Vergleichswertermittlung	12
3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	13
3.3.2 Vergleichswertberechnung	13
3.4 Verkehrswert	14
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
5. Verzeichnis der Anlagen	17

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: als Acker genutztes Grundstück

Objektadresse: 65589 Hadamar-Oberweyer
Am Limburger Weg

Grundbuchangaben:	Grundbuch Oberweyer	Blatt 675	laufende Nummer 3
--------------------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------------

Katasterangaben:	Gemarkung Oberweyer	Flur 5	Flurstück 80	Größe 705 m ²
-------------------------	-------------------------------	------------------	------------------------	------------------------------------

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Auftrag vom 04.05.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 06.06.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 06.06.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Pächter

Es wurden keine Pachtverhältnisse bekannt.

1.1.2 Gewerbe

entfällt

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

entfällt

1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

entfällt

1.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Oberweyer, einem Stadtteil von Hadamar.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Objekt als Ackerfläche genutzt. Das Grundstück ist lediglich rund 4,5 Meter breit und erstreckt sich über eine Länge von ca. 150 Meter. Es handelt sich um ein klassisches Handtuchgrundstück. Dem Grundstück vorgelagert ist ein weiteres landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Dieses wiederum grenzt an die Landesstraße, die von Oberweyer nach Ahlbach führt, an.

Pachtverhältnisse wurden im Rahmen der Gutachtenbearbeitung nicht bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Grundstück jedoch landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 65589 Hadamar-Oberweyer
Straße und Hausnummer: Am Limburger Weg
Amtsgericht: Limburg
Grundbuch von: Oberweyer
Blatt 675
Katasterbezeichnung: Gemarkung Oberweyer
Ifd. Nr. 3 Flur 5 Flurstück 80 Größe: 705 m²
Wirtschaftsart: Landwirtschaftsfläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Hadamar: Einwohnerzahl: ca. 13.000
Stadtteil Oberweyer: Einwohnerzahl: ca. 900

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage: Außenbereich
Entfernungen: Entfernung zum Ortsrand: ca. 150 m
Entfernung zu einer Hauptstraße /
Landesstraße: am Objekt
**Nachbarschaft und
Umgebung:** Gewerbe, Außenbereich



2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Limburg-Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Stadt - Hadamar	ca. 4 km
zur Kreisstadt Limburg	ca. 8 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 54 km
nach Gießen	ca. 54 km
nach Frankfurt	ca. 82 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 3 von Frankfurt nach Köln
Anschluss Limburg-Nord ca. 7 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Hadamar und Obertiefenbach. Die nächsten Einkaufsorte sind Hadamar und Limburg.

Ein Kindergarten befindet sich am Ort. Eine Grundschule sowie eine kooperative Gesamtschule mit gymnasialem Zweig sind in Hadamar vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in Hadamar. Ein Krankenhaus ist in Limburg vorhanden.

Bankzweigstellen und Postfilialen befinden sich in Hadamar und Obertiefenbach.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: Entwicklungsfläche für den Arten- und Biotopschutz und den Boden- und Gewässerschutz

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV 21: Ackerland

Erschließungszustand: nicht erschlossen

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage: eben

Gestalt und Größe: Straßenfront: ca. 4,5 m
mittlere Tiefe: ca. 150 m
Grundstücksgroße: 705 m²

Grundstücksform: regelmäßige (schmale) Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: normal

2.5 Erschließung

Straßenart: Landesstraße über vorgelagertes Ackergrundstück

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege

2.6 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.7 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Acker genutzte Grundstück in 65589 Hadamar-Oberweyer, Am Limburger Weg zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Oberweyer	675	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberweyer	5	80	705 m ²

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.06.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	705 m ²
Ackerzahl (AZ)	=	78

3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,70 €/m²
---	---	-----------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	06.06.2023	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,00
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	×	1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	705	×	0,93 (E06)
Ackerzahl (AZ)		78	×	1,42 (E08)
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	2,25 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts				
relativer Bodenwert	=	2,25 €/m²		
Fläche	×	705 m ²		
Bodenwert	=	1.586,25 €		<u>rd. 1.590,00 €</u>

E06

Fläche in ha	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	1,0	2,0	5,0
Umrechnungskoeffizient	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	1,00	1,02	1,05

Tab. 4.5-5: Umrechnungskoeffizienten für das Merkmal Grundstücksgröße zum Zeitpunkt 01.01.2022 (bei einer Ackerzahl von 50)

Quelle: LGMB RLP

E08

Ackerzahl	20	30	40	50	60	70	80	90
Umrechnungskoeffizient	0,55	0,70	0,85	1,00	1,15	1,30	1,45	1,60

Tab. 4.5-4: Umrechnungskoeffizienten für das Merkmal Ackerzahl zum Zeitpunkt 01.01.2022 (bei einer Fläche von 1 ha)

Quelle: LGMB RLP



3.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.590,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	1.590,00 €
	rd.	1.600,00 €

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das als Acker genutzte Grundstück in 65589 Hadamar-Oberweyer, Am Limburger Weg

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Oberweyer	675	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberweyer	5	80

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2023 mit rd.

1.600,00 €

in Worten: **eintausendsechshundert Euro**

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 Schadenersatzhaftung 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.

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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 17.07.2023

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz:

Ausgabe 2023

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

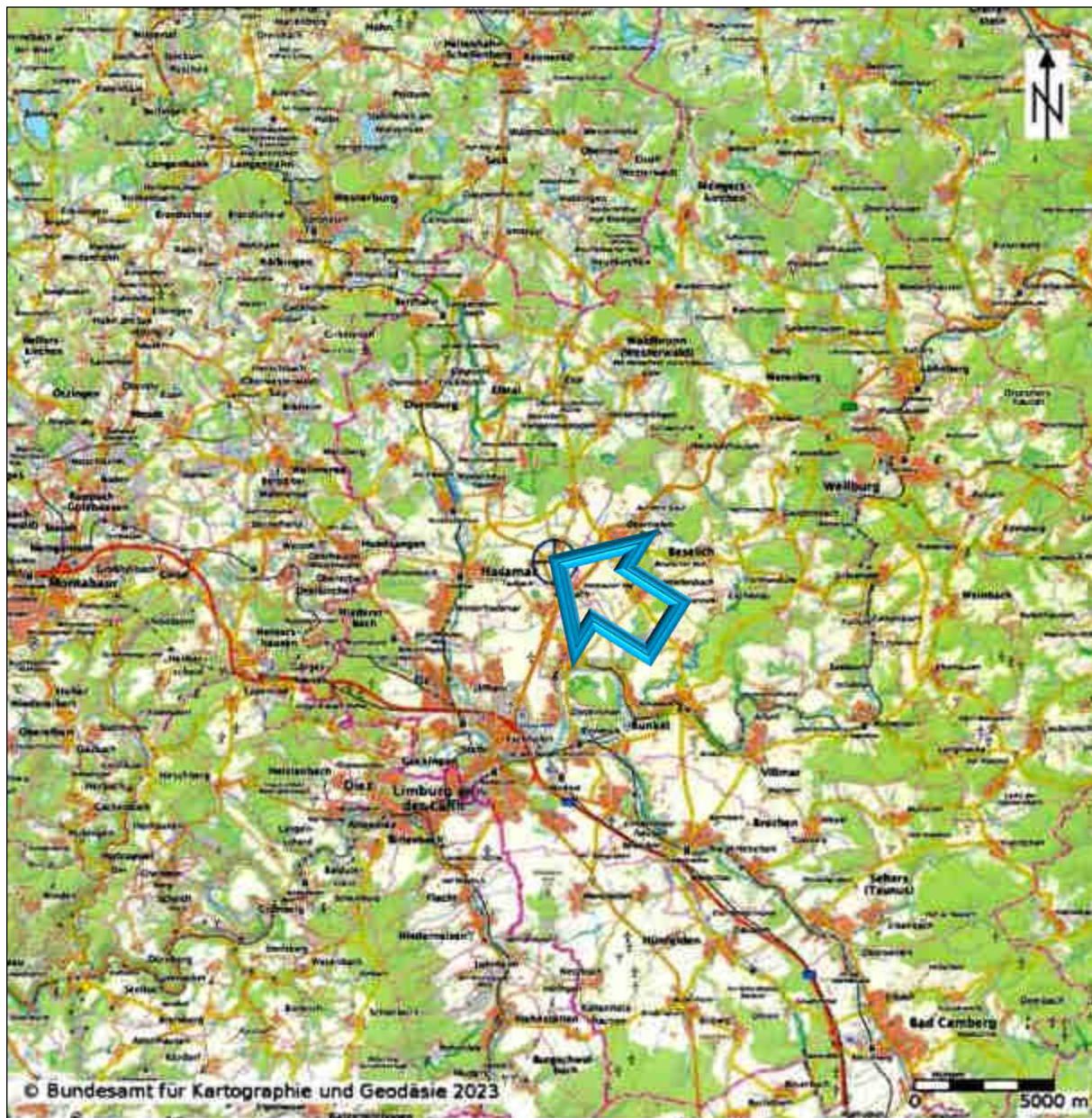
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

5. Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Fotoliste**

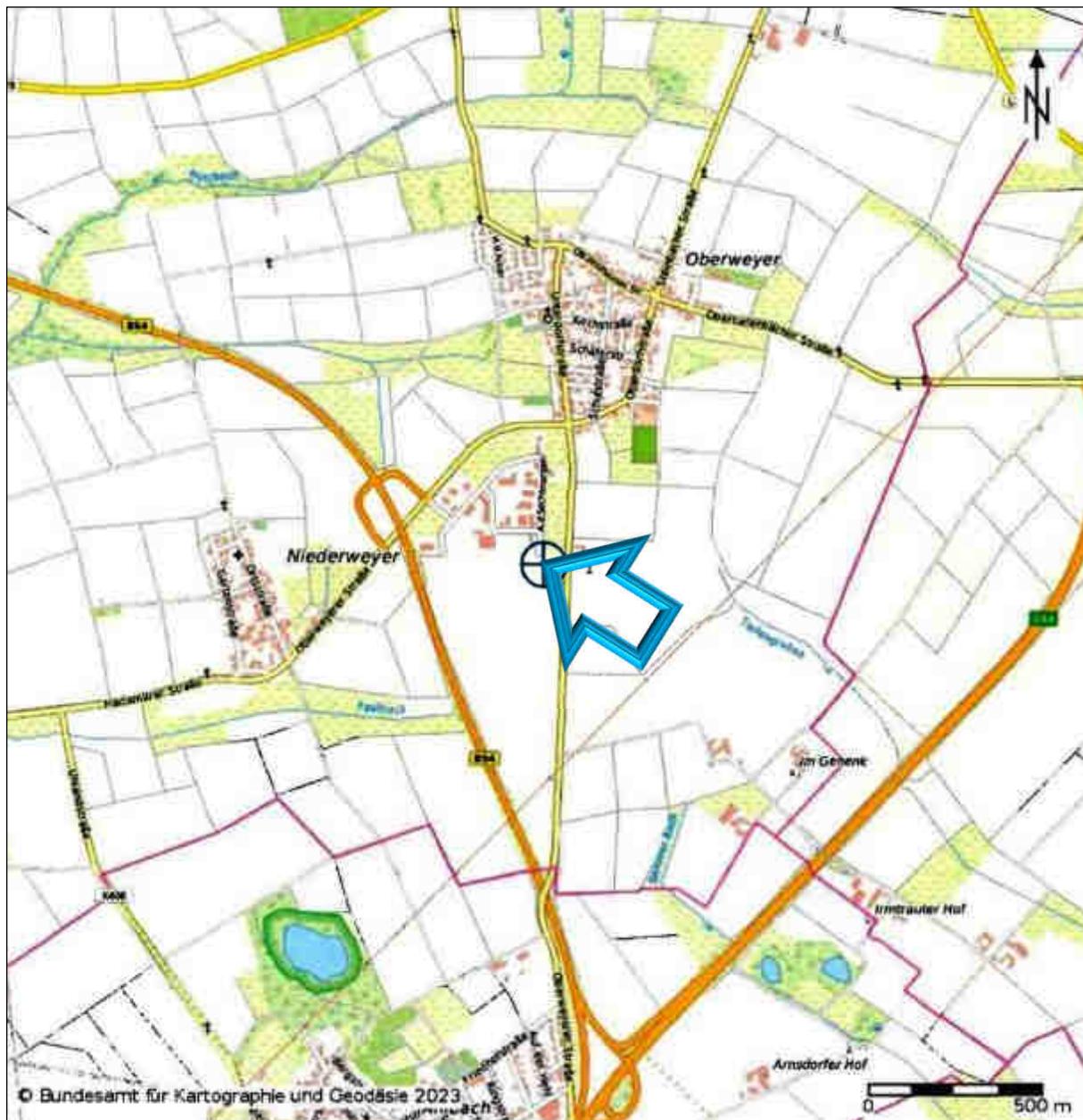


Anlage 1) Lage im Raum



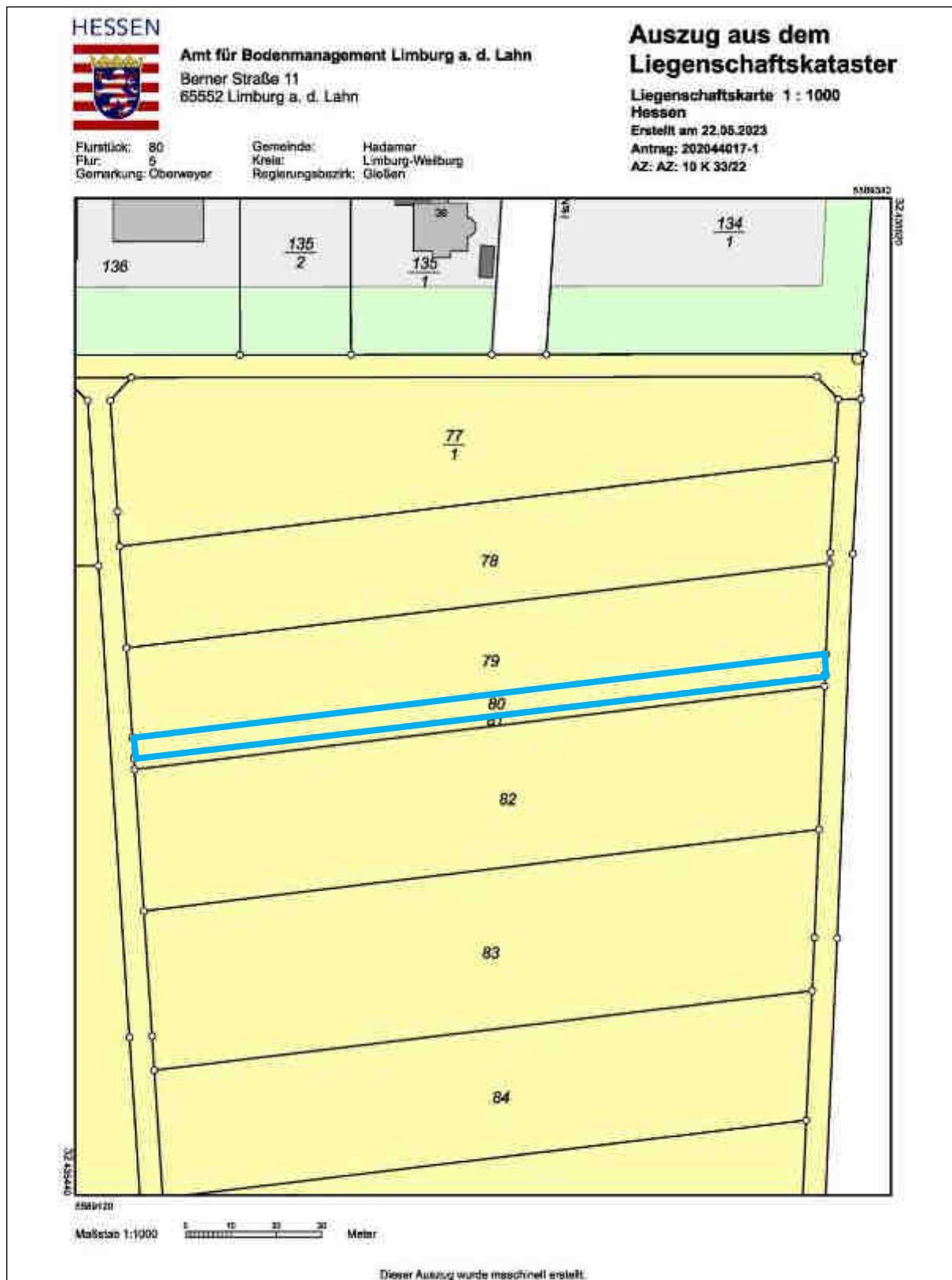
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

Anlage 4) Fotoliste



Bild 01 exemplarische Luftansicht (ungefähre Markierung)



Bild 02 exemplarische Luftansicht (ungefähre Markierung)



Bild 03 exemplarische Luftansicht (ungefähre Markierung)



Bild 04 exemplarische Luftansicht (ungefähre Markierung)