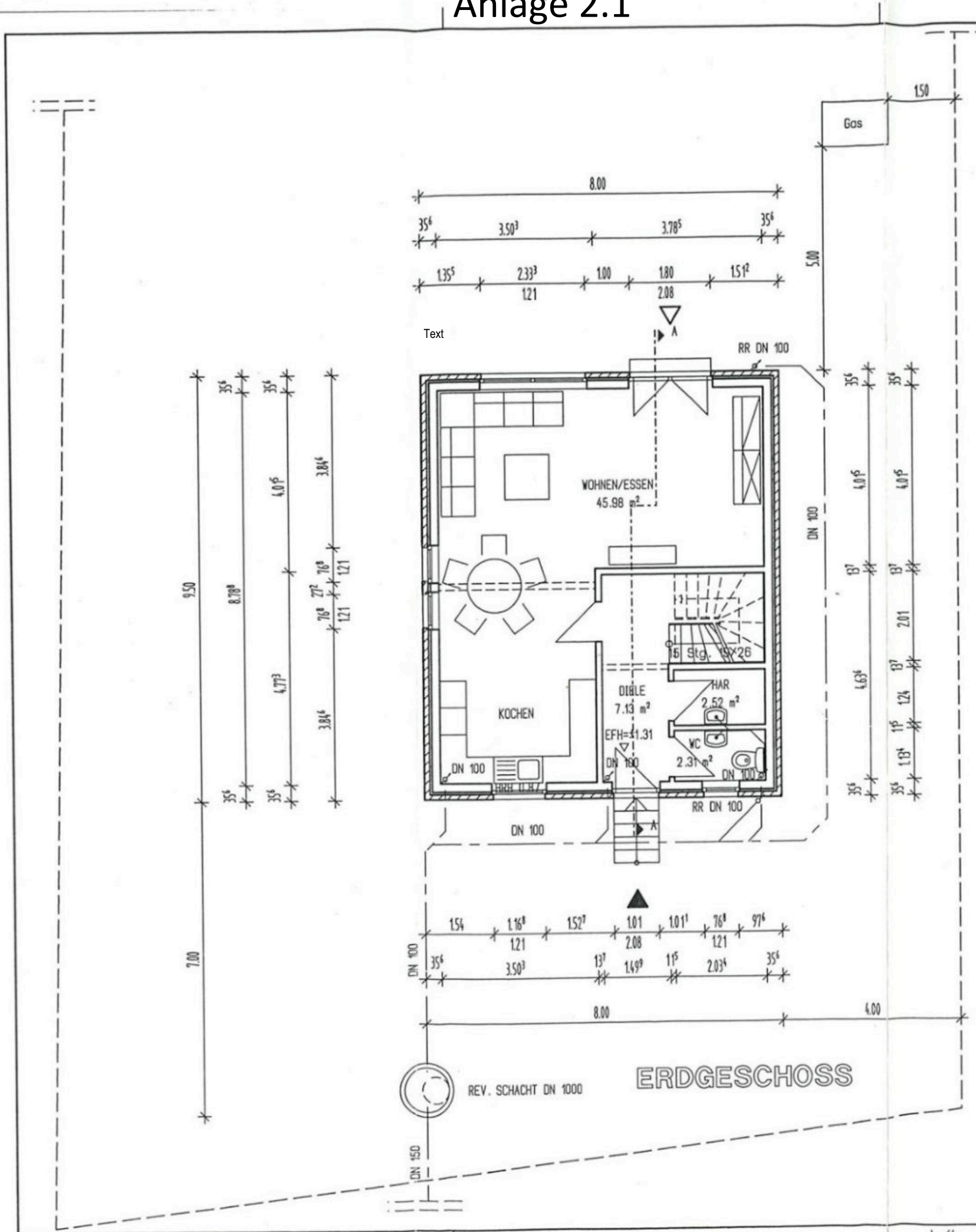
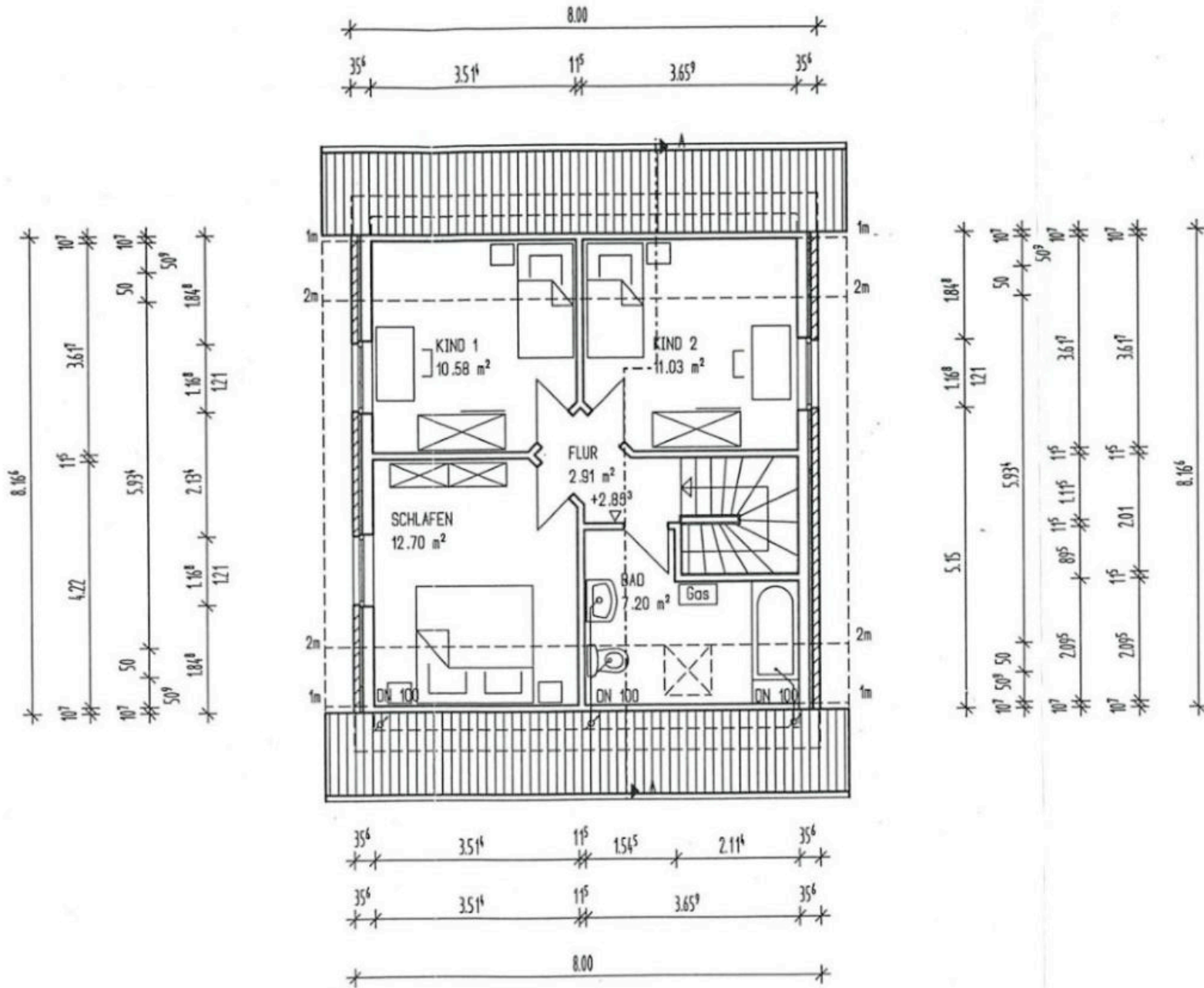


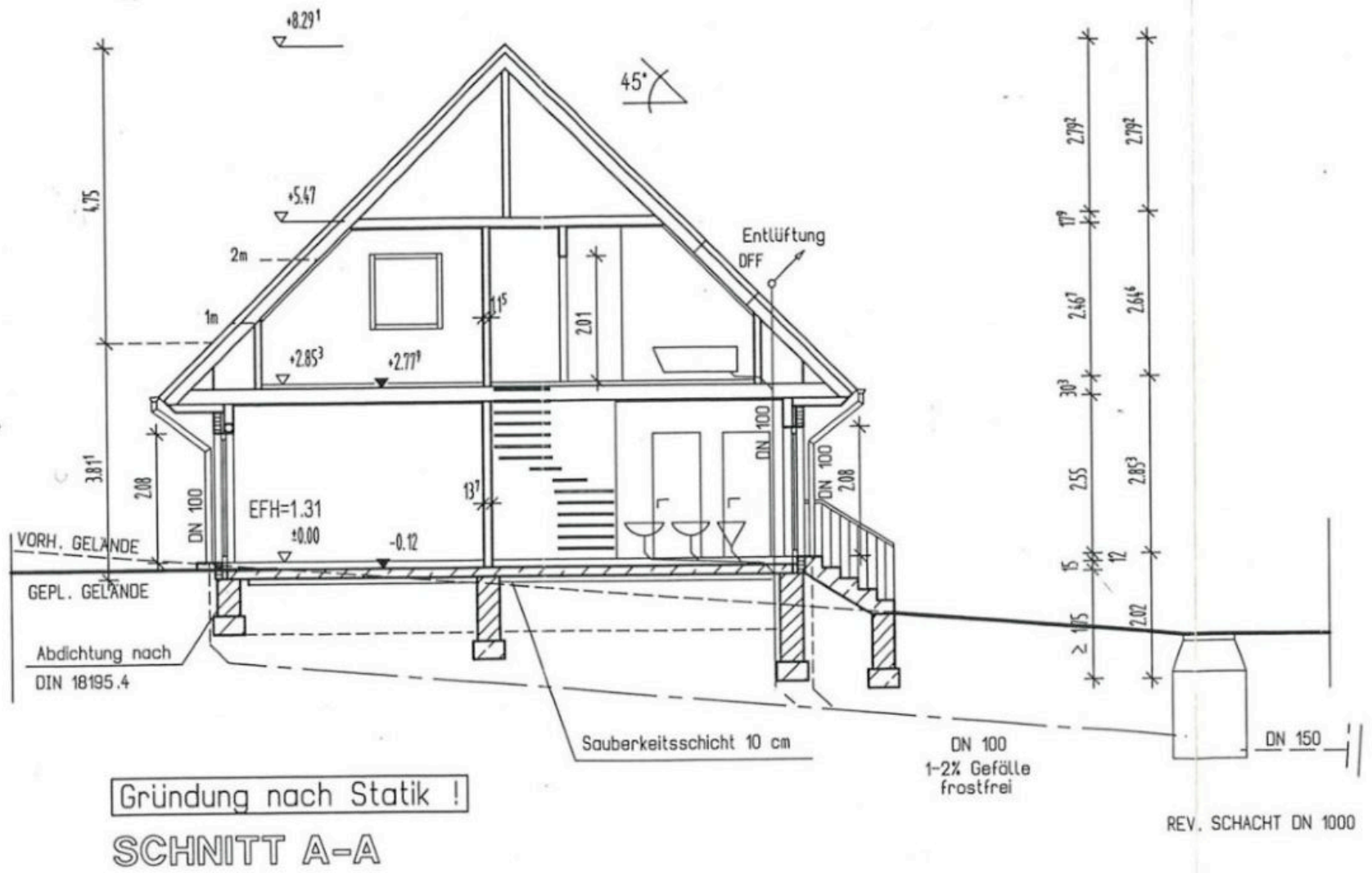
Anlage 2.1

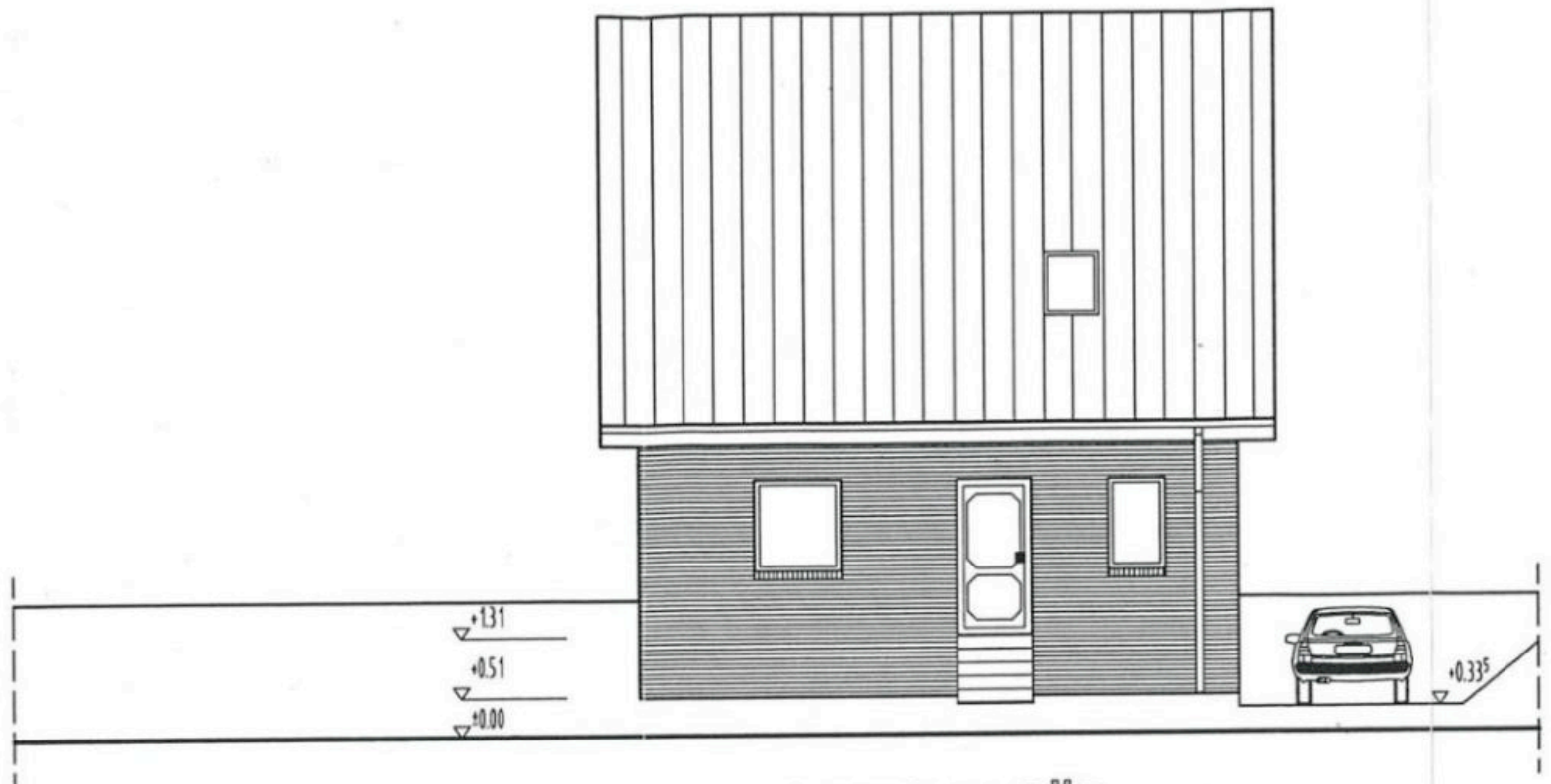


Anlage 2.2

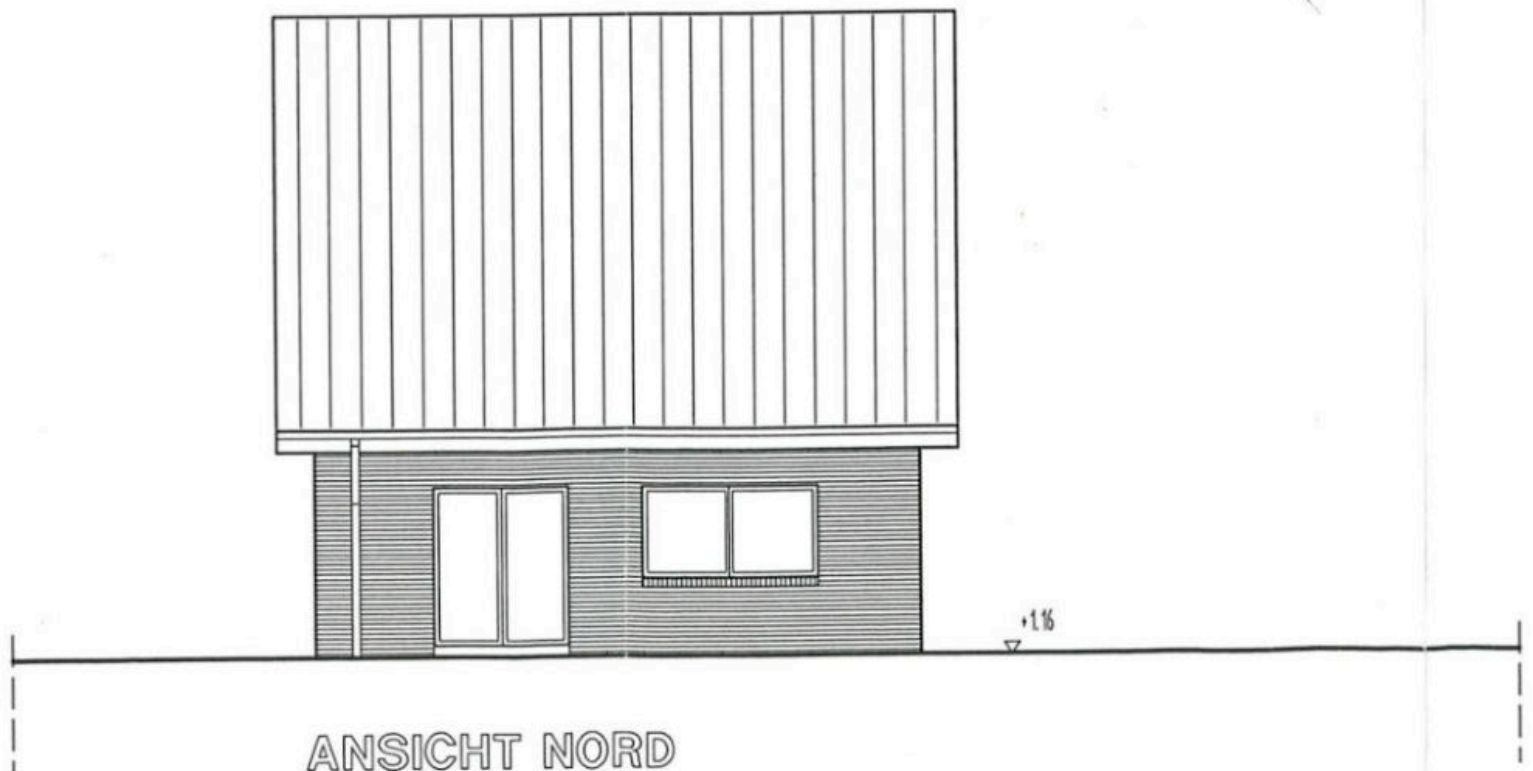


DACHGESCHOSS

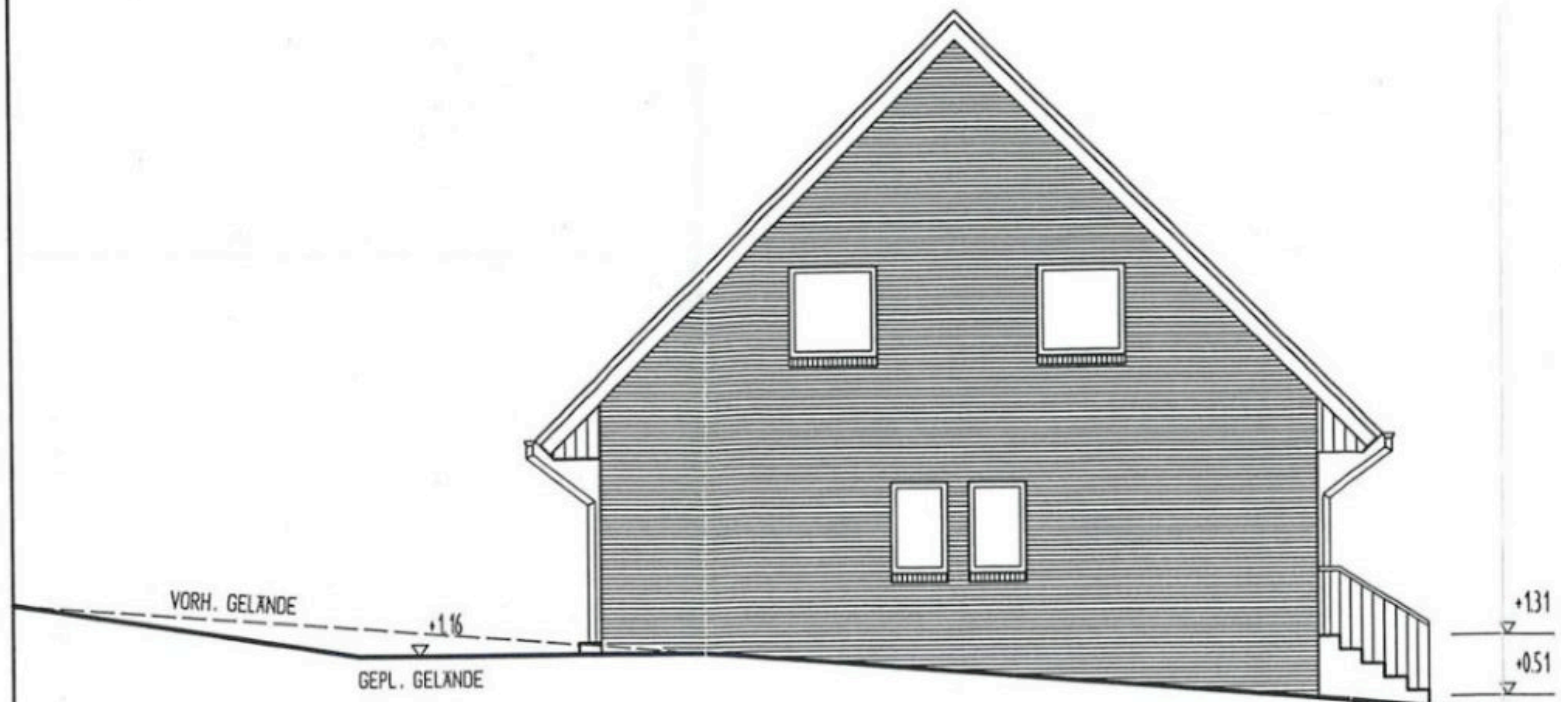




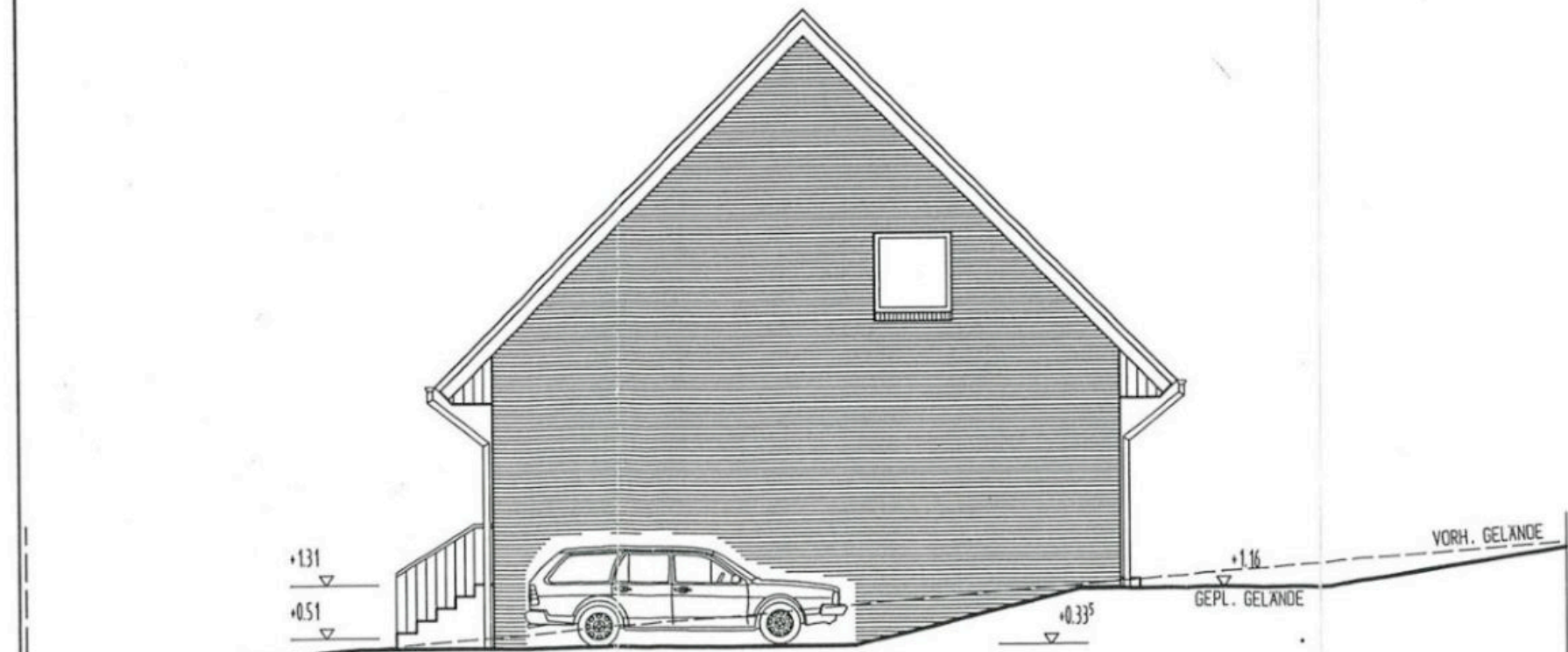
ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT OST

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 10.05.2023

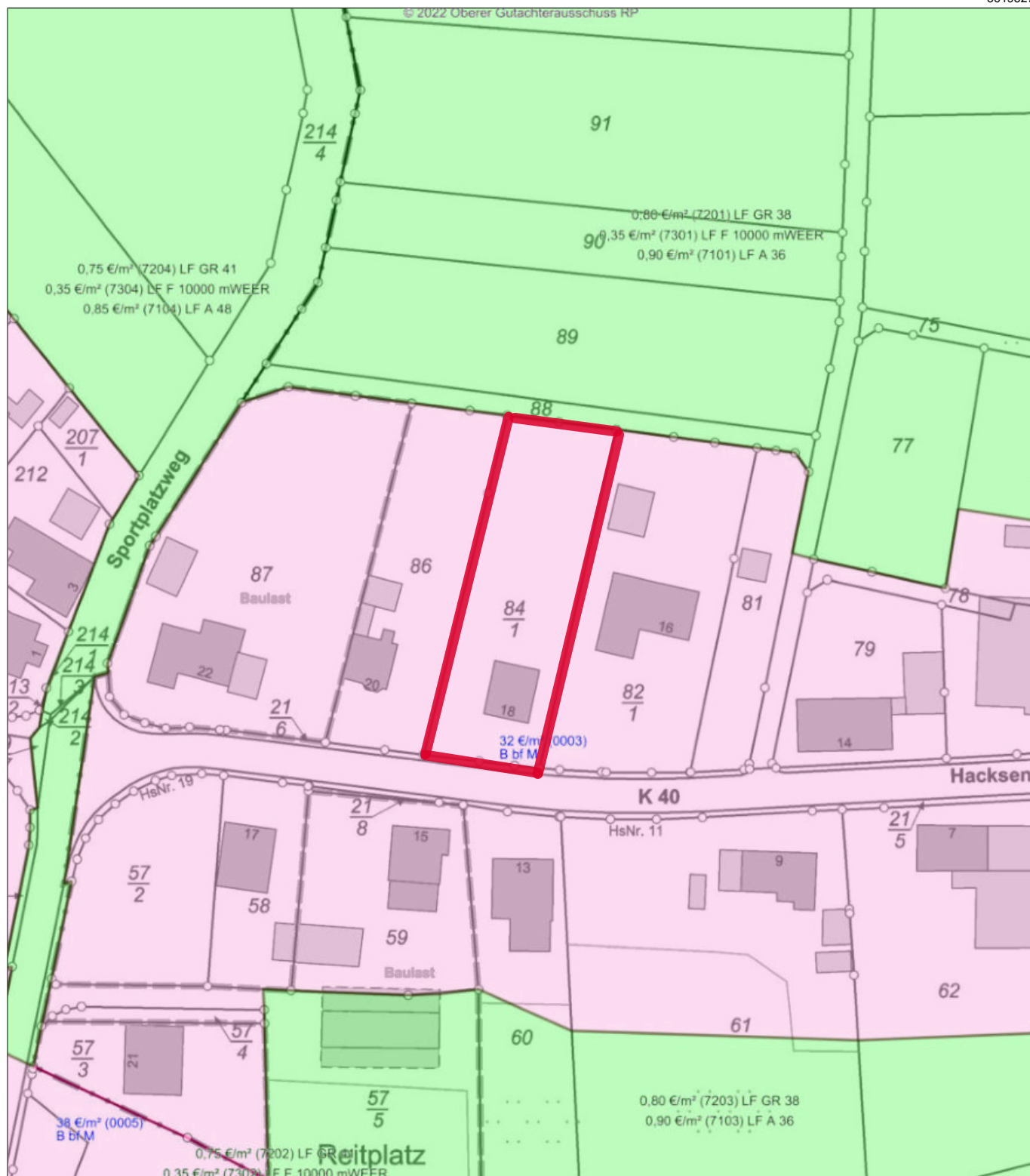
Flurstück: 84/1
Flur: 2
Gemarkung: Hacksen (0106)

Gemeinde: Obererbach (Westerwald)
Landkreis: Altenkirchen (Ww)

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für
den Bereich Westerwald-
Taunus
Geschäftsstelle**

Jahnstraße 5
56457 Westerburg

5619327



32405995

32405815

5619122



Auszug aus den Bodenrichtwerten

Anlage „Erläuterungen“

Gesetzliche Bestimmungen

Im Auszug aus den Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag angegeben. Diese Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückspreise nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in Rheinland-Pfalz alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Hinweise

Bodenrichtwerte haben **keine** bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich des Grundstückszustandes – wie Erschließungs- und Erschließungsbeitragszustand, Erschließungsanlagenzustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. Der Erschließungsanlagenzustand wird i. d. R. nicht durch ein Zustandsmerkmal in der Bodenrichtwertbeschreibung erläutert. In diesen Fällen bezieht sich die Angabe der Erschließungsverhältnisse auf einen durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen bzw. bei sehr inhomogenen Zuständen auf den überwiegend vorkommenden Erschließungsanlagenzustand in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen im Bereich eines einzelnen Grundstückes sind im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Bei Bedarf kann nach § 193 Baugesetzbuch von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückspreise über den Verkehrswert beantragt werden. Ansprüche – vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden – können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwerte hergeleitet werden.

Darstellung

Die Bodenrichtwertkarte enthält neben der Begrenzungslinie der Bodenrichtwerte (Bodenrichtwertzone) die zugehörige Bodenrichtwertnummer. Die Bodenrichtwertdefinition enthält die Bodenrichtwertnummer, den Bodenrichtwert und die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert wird durch die wesentlichen wertbildenden Zustandsmerkmale definiert.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1	Bodenrichtwert in Euro/m ²	Nummer der Bodenrichtwertzone
Beispiel	260 €/m ²	(3650)

Zeile 2	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bau-weise	Geschossig-keit	Maß der baulichen Nutzung	Grund-stücks-maße	Erschließungs-verhältnisse	Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungs-maßnahme
Beispiel	B	bf	MI	g	II	WGfZ 2,00	600	ERVE+	SU

Entwicklungszustand:

B = Baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland

Beitragsrechtlicher Zustand:

bf / (baf)* = beitragsfrei
ebf / (bfapf)* = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht / (Beitragsfrei nach BauGB und -pflichtig nach KAG)*
ebp / (bapf)* = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht / (beitragspflichtig)*

Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV:

W = Wohnbaufläche
WA = Allgemeines Wohngebiet
WB = Besonderes Wohngebiet
WR = Reines Wohngebiet
WS = Kleinsiedlungsgebiet
M = Gemischte Baufläche
MD = Dorfgebiet
MDW = Dörfliches Wohngebiet
MI = Mischgebiet
MK = Kerngebiet
MU = Urbanes Gebiet

G = Gewerbliche Baufläche
GE = Gewerbegebiet
GI = Industriegebiet
S = Sonderbaufläche
SO = Sonstiges Sondergebiet
SE / (SOE)* = Sondergebiet Erholung
GB = Baufläche für Gemeinbedarf

*Abweichende Darstellung der Bezeichnungen in den Stadtgebieten der Städte Mainz, Koblenz, Trier, Ludwigshafen, Worms und Kaiserslautern: Neben den vorgenannten Bezeichnungen kann es zu Abweichungen in der Darstellung bei den oben angegebenen Städten kommen. Hier sind eventuell noch ältere Bezeichnungen anzutreffen (graue Schrift).



Anlage „Erläuterungen“

- Bauweise:**
- o** = offene Bauweise
 - g** = geschlossene Bauweise
 - a** = abweichende Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung:**
- Geschosszahl (GEZ): **II** = (römische Ziffern), z. B. für zweigeschossige Bebauung
 - Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ): **WGfZ 0,40** = die wertrelevante Geschossfläche beträgt z. B. 40 % (Dezimalzahl 0,40) der Grundstücksfläche
 - Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ): **WGRZ 0,40** = die wertrelevante Grundfläche beträgt z. B. 40 % der Grundstücksfläche
 - Wertrelevante Baumassenzahl (BMZ): **WBMZ 4,0** = z.B. 4 Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche
- Grundstücksmaße:**
- Grundstücksfläche: **600** = 600 m² Grundstücksfläche
 - Grundstückstiefe: **T 30** = 30 m Grundstückstiefe
 - Grundstücksbreite: **B 20** = 20 m Grundstücksbreite
- Erschließungsverhältnisse:**
- ERVE+** = gut
 - ERVE-** = schlecht
- Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme:**
- Die Wertzone liegt in einem förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich **SU** = sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
 - SB** = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
 - EU** = entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
 - EB** = entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung

Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1	Bodenrichtwert in Euro/m ²	Nummer der Bodenrichtwertzone
Beispiel	3,00 €/m ²	(8010)

Zeile 2	Entwicklungszustand	Nutzungsart	Grundstücksfläche	Ackerzahl	Aufwuchs	Wegeerschließung	Güteklasse	Hängigkeit
Beispiel	LF	WG	1000		mA	oWEER	d	HL

- Entwicklungszustand:** **LF** = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Nutzungsart:**
- A** = Acker
 - GR** = Grünland
 - F / (H)*** = forstwirtschaftliche Fläche / (Holzung)*
 - (SPA)*** = (Spargelanbaufläche)*
 - SK** = Anbaufläche für Sonderkulturen
 - EGA / (OG)*** = Erwerbsgartenanbaufläche / (Obstgärten)*
 - WG** = Weingarten
- Entwicklungszustand:** **SF** = Sonstige Flächen
- (BFLF)*** = (Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (sonstige Flächen)*
- Nutzungsart:**
- PG** = Private Grünfläche
 - FGA** = Freizeitgartenfläche
 - SPO** = Sportfläche
 - FH** = Friedhof
 - FP** = Flughäfen, Flugplätze
 - LG** = Lagerfläche
 - GF** = Gemeinbedarfsfläche
 - KGA / (KLG)*** = Kleingartenfläche / (Kleingarten)*
 - CA** = Campingplatz
 - SG** = Sonstige private Fläche
 - WF** = Wasserfläche
 - PP** = Private Parkplätze, Stellplatzfläche
 - AB** = Abbauland
 - SN** = Sondernutzungsfläche
- Grundstücksfläche:** **5000 m²** = 5000 m² Grundstücksfläche
- Ackerzahl bzw. Grünlandzahl:** **ACZA 45 bzw. GRZA 45** = je nach Nutzung, Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, z. B. Ackerzahl von 45
- Aufwuchs:** **mA** = mit Aufwuchs; kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs
- Wegeerschließung:** **mWEER** = erschlossen
- Güteklasse:**
- g** = gute Güteklasse
 - d** = durchschnittliche Güteklasse
 - m** = mäßige Güteklasse
- Hängigkeit:**
- FL** = Flachlage bis 30 % Steigung
 - (nur bei Weingärten) **STL** = Steillage von 30 % bis 50 % Steigung
 - STSL** = Steillage über 50 % Steigung
- oWEER** = nicht erschlossen
- in Abhängigkeit objektiver Kriterien (Tallage, klimatische Verhältnisse, Frostgefährdung, Güteklassen u. ä.)

*Abweichende Darstellung der Bezeichnungen in den Stadtgebieten der Städte Mainz, Koblenz, Trier, Ludwigshafen, Worms und Kaiserslautern: Neben den vorgenannten Bezeichnungen kann es zu Abweichungen in der Darstellung bei den oben angegebenen Städten kommen. Hier sind eventuell noch ältere Bezeichnungen anzutreffen (graue Schrift).

Anlage 5: Fotodokumentation



Bild 2: Südliche Ansicht auf das Wohnhaus von der Hacksener Straße



Bild 3: Nördliche Ansicht auf das Wohnhaus vom Garten



Bild 4: Südwestliche Ansicht auf das Haus von der Straße



Bild 5: Terrasse auf der Gartenseite des Hauses (Rückseite)



Bild 6: Schadhafte Stütz wand aus Schalungssteinen (kippt)

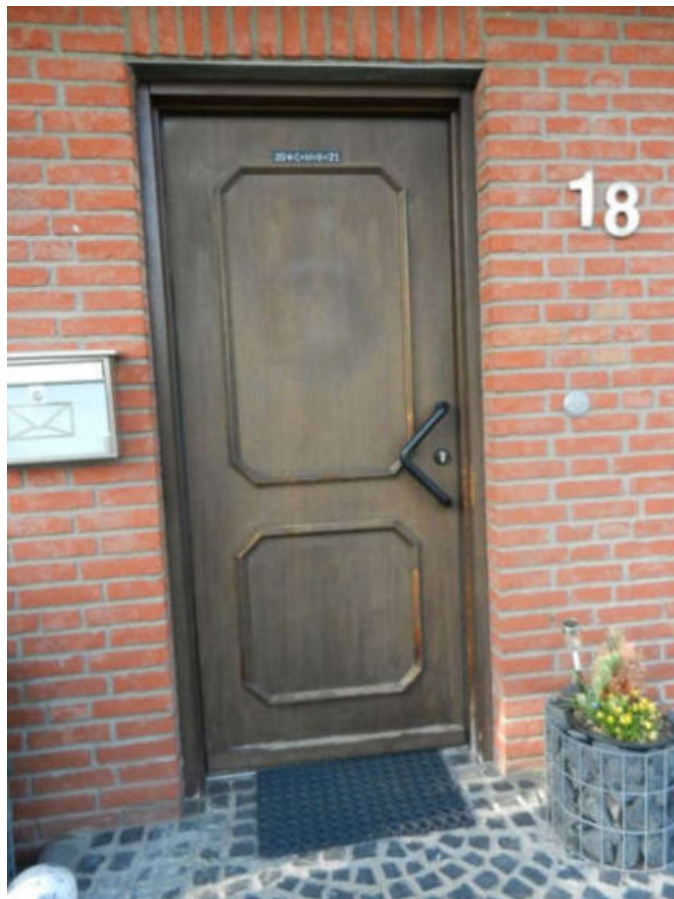


Bild 7: Sehr einfache Haustür aus Holz mit Abblätterungen der Beschichtung



Bild 8: Küche im EG



Bild 9: Wohnzimmer im EG



Bild 10: Gäste-WC im EG



Bild 11: Abstellraum im EG



Bild 12: Stahltreppe mit Holzstufen vom EG zum DG



Bild 13: Beschädigte Fensterbank aus künstlichem Granit (DG), hinten Carport ohne Dach



Bild 14: Als Büro genutzter Schlafräum im DG



Bild 15: Badezimmer im Dachgeschoss

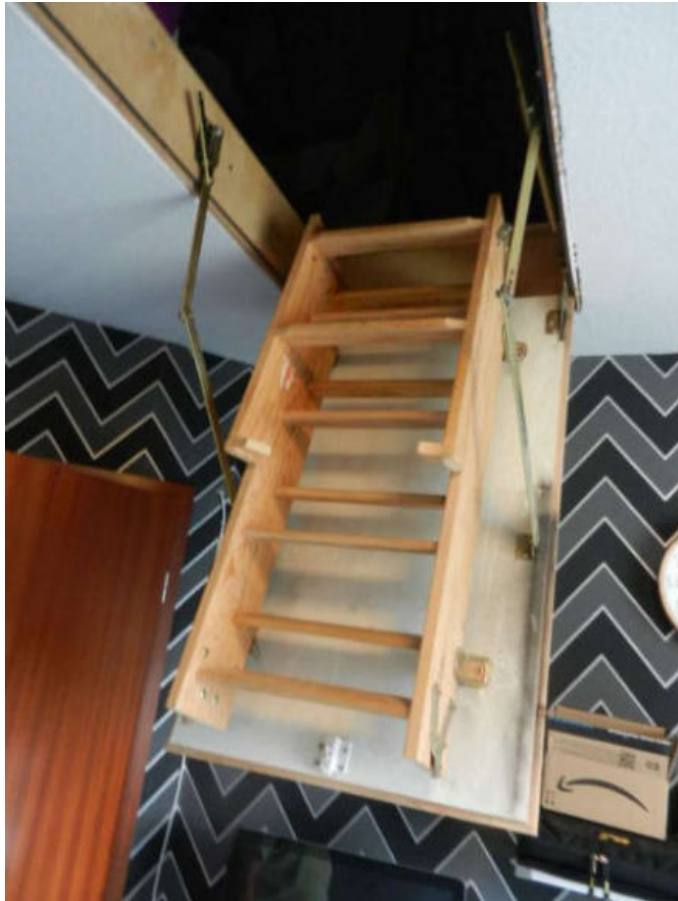


Bild 16: Holzauzugstreppe zum Spitzdach (Speicher)



Bild 17: Vermutlich defekte Gastherme im Spitzdach



Bild 18: Feuchter Holzrahmen des Dachfensters im Bad (DG)



Bild 19: Holzfenster im DG mit abblätternder Beschichtung