

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 Mayen
St. Veit-Straße 38
56727 Mayen



**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: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 17.01.2024 / m

Az. des Gerichts: 002 K 017/2023

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das als Bauplatz
genutzte Grundstück in 56729 Kirchwald, Hinter Pöschen 17**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023
ermittelt mit rd.**

47.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.1	Verkehrs- und Geschäftslage	4
1.1.2	Baulicher Zustand	4
1.1.3	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	4
1.1.4	Hausschwamm	4
1.1.5	Ökologische Altlasten	4
1.1.6	Pächter	4
1.1.7	Wohnpreisbindung	4
1.1.8	Gewerbe	4
1.1.9	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.10	Energieausweis	5
1.1.11	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	5
1.2	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	5
1.3	Allgemeine Maßgaben	5
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Grundstücksdaten	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde	6
2.2.2	Lage der Verbandsgemeinde	7
2.2.3	Infrastruktur	7
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	7
2.3.1	Flächennutzungsplan	7
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Hinterm Dorf“	8
2.3.3	Bodenordnung	8
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	8
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	8
2.5	Erschließung	9
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	9
2.7	Baugrund, Grundwasser	9
2.8	Immissionen, Altlasten	9
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.	Ermittlung des Verkehrswerts	11
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
3.2	Bodenwertermittlung	11
3.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
3.2.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	12
3.3	Vergleichswertermittlung	13
3.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	14
3.3.2	Vergleichswertberechnung	14
3.4	Verkehrswert	15
4.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
5.	Verzeichnis der Anlagen	18

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: als Bauplatz genutztes Grundstück

Objektadresse: 56729 Kirchwald
Hinter Pöschchen 17

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Kirchesch	1353	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Kirchesch	3	276	613 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Mayen
St. Veit-Straße 38
56727 Mayen

Auftrag vom 12.10.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 23.11.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 23.11.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

entfällt

1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

entfällt

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigungen konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Pächter

Pachtverhältnisse wurden nicht bekannt.

1.1.7 Wohnpreisbindung

entfällt

1.1.8 Gewerbe

Es ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigungen keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.10 Energieausweis

entfällt

1.1.11 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 der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 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.

1.3 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:	56729 Kirchwald
Straße und Hausnummer:	Hinter Pöschchen 17
Amtsgericht:	Mayen
Grundbuch von:	Kirchesch Blatt 1353
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Kirchesch lfd. Nr. 1 Flur 3 Flurstück 276 Größe: 613 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde		
Vordereifel:	Einwohnerzahl:	ca. 16.500
Ortsgemeinde Kirchwald:	Einwohnerzahl:	ca. 1.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde

Lage:	Ortsrandlage
Entfernungen:	Entfernung zum Ortszentrum: ca. 750 m Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 350 m
Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute bis schlechte Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Landwirtschaft, Außenbereich

2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis: Mayen-Koblenz

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Verbandsgemeinde	
Vordereifel: Mayen	ca. 9 km
zur Kreisstadt Koblenz	ca. 47 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 133 km
nach Neuwied	ca. 39 km
nach Bonn	ca. 61 km
nach Aachen	ca. 140 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 61 von Ludwigshafen nach Venlo	
Anschluss Wehr	ca. 14 km

2.2.3 Infrastruktur

Eine Bäckerei ist am Ort vorhanden. Weitere Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Mayen. Die nächsten Einkaufsorte sind Mayen, Neuwied und Koblenz.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium sind in Mayen vorhanden.

Ärzte befinden sich am Ort. Zahnärzte und Apotheken sowie ein Krankenhaus sind in Mayen vorhanden.

Bankzweigstellen befinden sich in Mayen. Eine Postfiliale ist in Ettringen vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Hinterm Dorf“

Art der baulichen Nutzung: WA – allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschossflächenzahl	GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	IID max.	zwei Vollgeschosse ¹

Bauweise: Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Vordereifel einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 13.10.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden**

gemäß § 3 ImmoWertV 21: baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage: ganz leicht hängig

Grundstücksform: fast rechteckige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: von der Straße leicht ansteigend

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe

¹ Wovon das zweite Vollgeschoss in seinem äußeren Erscheinungsbild einem Dachgeschoss entsprechen muss. Gestalterische Festsetzung gem. § 86 LBauO

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	kein Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert mit Betonverbundpflaster, einseitig Gehweg, Gehweg gepflastert mit Betonverbundpflaster
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine Grundstücksanschlüsse an öffentliche Versorgungsleitungen vorhanden, Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss liegen in der Straße

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	keine Grenzbebauung vorhanden
Grundstückseinfriedung:	keine wesentliche Grundstückseinfriedung vorhanden

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 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.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches besteht folgende nicht bewertete Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

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 Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Bauplatz genutzte Grundstück in 56729 Kirchwald, Hinter Pöschchen 17 zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirchesch	1353	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirchesch	3	276	613 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 (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 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 Grundstücksmerkmalen – 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 (mittlere Lage) **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²
Baulücke	=	nein

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	613 m ²
Baulücke	=	ja

3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	23.11.2023	× 1,12

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	×	1,10 (E1)
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	61,60 €/m ²
Fläche (m ²)	800	613	×	1,03 (E2)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Baulücke	nein	ja	×	1,20
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	76,14 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 76,14 €/m ²
Fläche	× 613 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 46.673,82 € <u>rd. 46.674,00 €</u>

3.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Innerhalb der Richtwertzone befindet sich das Bewertungsobjekt in Randlage mit entsprechenden Vorteilen hinsichtlich Nähe zum Außenbereich (Naherholung, Ausblick), geringerer Verkehrsbelastung sowie weniger verdichtete Bebauung. Es wurde daher ein pauschaler Lagezuschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

E2

Umrechnungskoeffizient gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

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 Wertermittlungsobjektes 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (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)		46.674,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	46.674,00 €
	rd.	47.000,00 €

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 Bauplatz genutzte Grundstück in 56729 Kirchwald, Hinter Pöschchen 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirchesch	1353	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirchesch	3	276

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2023 mit rd.

47.000,00 €

in Worten: siebenundvierzigtausend 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 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.

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, 17.01.2024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urhaberschut, 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

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 2024) erstellt.