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

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung 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

Amtsgericht Lahnstein
Bahnhofstraße 25
56112 Lahnstein

Datum: 27.05.2020 / m

Az. des Gerichts:	**006 K 008/2019**

G U T A C H T E N

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für drei teilweise mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebauten Grundstücke in 56340 Büchelborn, Hof Büchelborn, sowie für 15 Grundstücke im Außenbereich von Osterspai, Kamp-Bornhofen und Gemmerich

Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 ermittelt mit rd.

303.160,00 €

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt und die bebauten Grundstücke konnten nur äußerst eingeschränkt betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält keine Ansätze für besondere wertbeeinflussende Umstände.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 152 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Die **Einzelwerte** der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
A - Flurstücke 28, 11, 39, 41, 16	unbebaut (Wald)	5.920,00 €
B - Flurstück 26	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	31.870,00 €
C - Flurstück 27	Nebengebäude 1, 2, 3	29.870,00 €
D - Flurstück 7	unbebaut (Grünland)	4.230,00 €
E - Flurstück 19/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	2.300,00 €
F - Flurstück 2	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	33.300,00 €
G - Flurstück 6	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	21.130,00 €
H - Flurstück 24 (Flur 23)	unbebaut (Grünland/Brachfläche)	540,00 €
I - Flurstück 1	unbebaut (Wald/Verkehrsfläche)	140,00 €
J - Flurstück 22	Nebengebäude 5	5.970,00 €
K - Flurstück 25	Wohnhaus	144.000,00 €
L - Flurstück 24 (Flur 24)	unbebaut (hausnahes Gartenland)	2.130,00 €
M - Flurstück 16/1	unbebaut (Wald/Brachfläche)	1.440,00 €
N - Flurstück 16/2	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	4.050,00 €
O - Flurstück 7/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	3.700,00 €
P - Flurstück 7/2	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	2.080,00 €
Q - Flurstück 79/2	unbebaut (Wald)	170,00 €
R - Flurstück 31	unbebaut (Wald/Brachfläche)	390,00 €
S - Flurstück 30	unbebaut (Wald/Brachfläche)	510,00 €
T - Flurstück 17/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	9.420,00 €
Summe		303.160,00 €

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Allgemeine Angaben ... 6
1.1 Zum Auftrag ... 8
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage ... 8
1.1.2 Baulicher Zustand ... 8
1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen ... 8
1.1.4 Hausschwamm ... 8
1.1.5 Ökologische Altlasten ... 8
1.1.6 Mieter / Pächter ... 8
1.1.7 Wohnpreisbindung ... 8
1.1.8 Gewerbe ... 8
1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen ... 8
1.1.10 Energieausweis ... 9
1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation ... 9
1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten ... 9
1.3 Allgemeine Maßgaben ... 9
2. Grundstücksbeschreibung ... 12
2.1 Grundstücksdaten ... 12
2.2 Tatsächliche Eigenschaften ... 13
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde (Flurstücke 22, 25 und 27) ... 13
2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde ... 14
2.2.3 Infrastruktur ... 14
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten ... 14
2.3.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB ... 14
2.3.2 Bodenordnung ... 15
2.3.3 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Flurstücke 22, 25 und 27) ... 15
2.3.4 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten (Flurstücke 22, 25 und 27) ... 15
2.4 Erschließung (Flurstücke 22, 25 und 27) ... 15
2.5 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten (Flurstücke 22, 25 und 27) ... 15
2.6 Baugrund, Grundwasser (Flurstücke 22, 25 und 27) ... 16
2.7 Immissionen, Altlasten (Flurstücke 22, 25 und 27) ... 16
2.8 Rechtliche Gegebenheiten ... 16
3. Ermittlung der Verkehrswerte ... 17
3.1 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstücke 28, 11, 39, 41, 16 ... 25
3.1.1 Zum Objekt ... 31
3.1.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 31
3.1.3 Bodenwertermittlung ... 31
3.1.4 Vergleichswertermittlung ... 32
3.1.5 Wert des Grundstücks A - Flurstücke 28, 11, 39, 41, 16 ... 32
3.2 Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 26 ... 33
3.2.1 Zum Objekt ... 36
3.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 36
3.2.3 Bodenwertermittlung ... 36
3.2.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks ... 37
3.2.4 Vergleichswertermittlung ... 38
3.2.5 Wert des Grundstücks B - Flurstück 26 ... 38
3.3 Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 27 ... 39
3.3.1 Zum Objekt ... 43
3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 44
3.3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“ ... 44
3.3.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“ ... 44
3.3.4.1 Sachwertberechnung ... 44
3.3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“ ... 45
3.3.5.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs ... 45
3.3.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“ ... 46
3.3.7 Wert des Grundstücks C - Flurstück 27 ... 46

3.4 Wertermittlung für das Grundstück D - Flurstück 7 ... 47
3.4.1 Zum Objekt ... 49
3.4.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 49
3.4.3 Bodenwertermittlung ... 49
3.4.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks ... 50
3.4.4 Vergleichswertermittlung ... 51
3.4.5 Wert des Grundstücks D - Flurstück 7 ... 51
3.5 Wertermittlung für das Grundstück E - Flurstück 19/1 ... 52
3.5.1 Zum Objekt ... 55
3.5.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 55
3.5.3 Bodenwertermittlung ... 55
3.5.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks ... 56
3.5.4 Vergleichswertermittlung ... 57
3.5.5 Wert des Grundstücks E - Flurstück 19/1 ... 57
3.6 Wertermittlung für das Grundstück F - Flurstück 2 ... 58
3.6.1 Zum Objekt ... 61
3.6.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 61
3.6.3 Bodenwertermittlung ... 61
3.6.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks ... 62
3.6.4 Vergleichswertermittlung ... 63
3.6.5 Wert des Grundstücks F - Flurstück 2 ... 63
3.7 Wertermittlung für das Grundstück G - Flurstück 6 ... 64
3.7.1 Zum Objekt ... 67
3.7.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 67
3.7.3 Bodenwertermittlung ... 67
3.7.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks ... 68
3.7.4 Vergleichswertermittlung ... 69
3.7.5 Wert des Grundstücks G - Flurstück 6 ... 69
3.8 Wertermittlung für das Grundstück H - Flurstück 24 (Flur 23) ... 70
3.8.1 Zum Objekt ... 72
3.8.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 72
3.8.3 Bodenwertermittlung ... 72
3.8.4 Vergleichswertermittlung ... 72
3.8.5 Wert des Grundstücks H - Flurstück 24 (Flur 23) ... 72
3.9 Wertermittlung für das Grundstück I - Flurstück 1 ... 73
3.9.1 Zum Objekt ... 75
3.9.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 75
3.9.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ ... 75
3.9.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ ... 76
3.9.5 Wert des Grundstücks I - Flurstück 1 ... 76
3.10 Wertermittlung für das Grundstück J - Flurstück 22 ... 77
3.10.1 Zum Objekt ... 80
3.10.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 80
3.10.3 Bodenwertermittlung ... 80
3.10.4 Sachwertermittlung ... 81
3.10.4.1 Sachwertberechnung ... 81
3.10.5 Wert des Grundstücks J - Flurstück 22 ... 81
3.11 Wertermittlung für das Grundstück K - Flurstück 25 ... 82
3.11.1 Zum Objekt ... 89
3.11.1.1 Wasserrechtliche Genehmigung Kleinkläranlage ... 90
3.11.2 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen ... 99
3.11.2.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung ... 99
3.11.2.2 Wohnhaus ... 99
3.11.3 Verfahrenswahl mit Begründung ... 102
3.11.4 Bodenwertermittlung ... 102
3.11.5 Sachwertermittlung ... 103
3.11.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ... 104
3.11.5.2 Sachwertberechnung ... 108
3.11.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung ... 109
3.11.6 Wert des Grundstücks K - Flurstück 25 ... 112

3.12 Wertermittlung für das Grundstück L - Flurstück 24 (Flur 24) ... 113
3.12.1 Zum Objekt ... 115
3.12.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 115
3.12.3 Bodenwertermittlung ... 115
3.12.4 Vergleichswertermittlung ... 115
3.12.5 Wert des Grundstücks L - Flurstück 24 (Flur 24) ... 115
3.13 Wertermittlung für das Grundstück M - Flurstück 16/1 ... 116
3.13.1 Zum Objekt ... 118
3.13.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 118
3.13.3 Bodenwertermittlung ... 118
3.13.4 Vergleichswertermittlung ... 118
3.13.5 Wert des Grundstücks M - Flurstück 16/1 ... 118
3.14 Wertermittlung für das Grundstück N - Flurstück 16/2 ... 119
3.14.1 Zum Objekt ... 122
3.14.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 122
3.14.3 Bodenwertermittlung ... 122
3.14.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks ... 123
3.14.4 Vergleichswertermittlung ... 124
3.14.5 Wert des Grundstücks N - Flurstück 16/2 ... 124
3.15 Wertermittlung für das Grundstück O - Flurstück 7/1 ... 125
3.15.1 Zum Objekt ... 127
3.15.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 127
3.15.3 Bodenwertermittlung ... 127
3.15.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks ... 128
3.15.4 Vergleichswertermittlung ... 129
3.15.5 Wert des Grundstücks O - Flurstück 7/1 ... 129
3.16 Wertermittlung für das Grundstück P - Flurstück 7/2 ... 130
3.16.1 Zum Objekt ... 132
3.16.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 132
3.16.3 Bodenwertermittlung ... 132
3.16.4 Vergleichswertermittlung ... 132
3.16.5 Wert des Grundstücks P - Flurstück 7/2 ... 132
3.17 Wertermittlung für das Grundstück Q - Flurstück 79/2 ... 133
3.17.1 Zum Objekt ... 135
3.17.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 135
3.17.3 Bodenwertermittlung ... 135
3.17.4 Vergleichswertermittlung ... 135
3.17.5 Wert des Grundstücks Q - Flurstück 79/2 ... 135
3.18 Wertermittlung für das Grundstück R - Flurstück 31 ... 136
3.18.1 Zum Objekt ... 138
3.18.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 138
3.18.3 Bodenwertermittlung ... 138
3.18.4 Vergleichswertermittlung ... 138
3.18.5 Wert des Grundstücks R - Flurstück 31 ... 138
3.19 Wertermittlung für das Grundstück S - Flurstück 30 ... 139
3.19.1 Zum Objekt ... 141
3.19.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 141
3.19.3 Bodenwertermittlung ... 141
3.19.4 Vergleichswertermittlung ... 141
3.19.5 Wert des Grundstücks S - Flurstück 30 ... 141
3.20 Wertermittlung für das Grundstück T - Flurstück 17/1 ... 142
3.20.1 Zum Objekt ... 144
3.20.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 144
3.20.3 Bodenwertermittlung ... 144
3.20.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks ... 145
3.20.4 Vergleichswertermittlung ... 146
3.20.5 Wert des Grundstücks T - Flurstück 17/1 ... 146
3.21 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte ... 147
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 152

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:

a) + b) unbebaute Grundstücke
c) Grundstück, bebaut mit Nebengebäuden 1, 2 und 3
d) - i) unbebaute Grundstücke
j) Grundstück, bebaut mit Nebengebäude 5
k) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
l) - t) unbebaute Grundstücke

Objektadresse:

56340 Büchelborn
a) - i) ohne Adresse
j) - l) Hof Büchelborn
m) - t) ohne Adresse

Grundbuchangaben:

	Grundbücher	Blatt	laufende Nummern
a)	Osterspai	1548	129
b)	Osterspai	1548	130
c)	Osterspai	1548	131
d)	Osterspai	1548	132
e)	Osterspai	1548	137
f)	Osterspai	1548	138
g)	Osterspai	1548	139
h)	Osterspai	1548	140
i)	Osterspai	1548	141
j)	Osterspai	1548	143
k)	Osterspai	1548	144
l)	Osterspai	1548	145
m)	Osterspai	1548	246
n)	Osterspai	1548	246
o)	Osterspai	1548	247
p)	Osterspai	1548	247
q)	Kamp-Bornhofen	1548	146
r)	Gemmerich	1548	147
s)	Gemmerich	1548	148
t)	Osterspai	1548	136

Katasterangaben:	Gemarkungen	Flure	Flurstücke	Größe
a)	Osterspai	20	28	837 m²
	Osterspai	21	11	3.234 m²
	Osterspai	20	39	4.641 m²
	Osterspai	20	41	4.668 m²
	Osterspai	19	16	3.541 m²
b)	Osterspai	24	26	28.199 m²
c)	Osterspai	24	27	20.177 m²
d)	Osterspai	25	7	2.916 m²
e)	Osterspai	21	19/1	1.714 m²
f)	Osterspai	23	2	38.719 m²
g)	Osterspai	23	6	24.008 m²
h)	Osterspai	23	24	890 m²
i)	Osterspai	24	1	616 m²
j)	Osterspai	24	22	1.083 m²
k)	Osterspai	24	25	4.507 m²
l)	Osterspai	24	24	665 m²
m)	Osterspai	25	16/1	4.100 m²
n)	Osterspai	25	16/2	7.504 m²
o)	Osterspai	24	7/1	5.611 m²
p)	Osterspai	24	7/2	3.152 m²
q)	Kamp-Bornhofen	5	79/2	479 m²
r)	Gemmerich	1	31	1.111 m²
s)	Gemmerich	1	30	1.467 m²
t)	Osterspai	21	17/1	9.608 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Lahnstein
Bahnhofstraße 25
56112 Lahnstein

Auftrag vom 03.01.2020

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.02.2020

Tage der Ortsbesichtigung: 19.02.2020 und 06.04.2020

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.11.2.2 des Gutachtens

1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden. Punktuelle Kontaminierungen können nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

1.1.6 Mieter / Pächter

Der Hof und die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind gemäß Auskunft im Ortstermin verpachtet.

1.1.7 Wohnpreisbindung

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung vorhanden ist.

1.1.8 Gewerbe

Es ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

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

1.1.10 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

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 vom Eigentümer 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 unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der gegeben falls gewichteten Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Markteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem der Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten ≠ Wert**.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenerforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- 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: 56340 Büchelborn

Straße und Hausnummer: a) - i) ohne Adresse
j) - l) Hof Büchelborn
m) - t) ohne Adresse

Amtsgericht: Lahnstein

Grundbücher von: a) - p) Osterspai
q) Kamp-Bornhofen
r) + s) Gemmerich
t) Osterspai
Blatt 1548

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Osterspai

a)	lfd. Nr. 129	Flur 20	Flurstück 28	Größe:	837 m²
		Flur 21	Flurstück 11	Größe:	3.234 m²
		Flur 20	Flurstück 39	Größe:	4.641 m²
		Flur 20	Flurstück 41	Größe:	4.668 m²
		Flur 19	Flurstück 16	Größe:	3.541 m²
b)	lfd. Nr. 130	Flur 24	Flurstück 26	Größe:	28.199 m²
c)	lfd. Nr. 131	Flur 24	Flurstück 27	Größe:	20.177 m²
d)	lfd. Nr. 132	Flur 25	Flurstück 7	Größe:	2.916 m²
e)	lfd. Nr. 137	Flur 21	Flurstück 19/1	Größe:	1.714 m²
f)	lfd. Nr. 138	Flur 23	Flurstück 2	Größe:	38.719 m²
g)	lfd. Nr. 139	Flur 23	Flurstück 6	Größe:	24.008 m²
h)	lfd. Nr. 140	Flur 23	Flurstück 24	Größe:	890 m²
i)	lfd. Nr. 141	Flur 24	Flurstück 1	Größe:	616 m²
j)	lfd. Nr. 143	Flur 24	Flurstück 22	Größe:	1.083 m²
k)	lfd. Nr. 144	Flur 24	Flurstück 25	Größe:	4.507 m²
l)	lfd. Nr. 145	Flur 24	Flurstück 24	Größe:	665 m²
m)	lfd. Nr. 246	Flur 25	Flurstück 16/1	Größe:	4.100 m²
n)		Flur 25	Flurstück 16/2	Größe:	7.504 m²
o)	lfd. Nr. 247	Flur 24	Flurstück 7/1	Größe:	5.611 m²
p)		Flur 24	Flurstück 7/2	Größe:	3.152 m²

Gemarkung Kamp-Bornhofen

q)	lfd. Nr. 146	Flur 5	Flurstück 79/2	Größe:	479 m²

Gemarkung Gemmerich

r)	lfd. Nr. 147	Flur 1	Flurstück 31	Größe:	1.111 m²
s)	lfd. Nr. 148	Flur 1	Flurstück 30	Größe:	1.467 m²

Gemarkung Osterspai

t)	lfd. Nr. 136	Flur 21	Flurstück 17/1	Größe:	9.608 m²

Wirtschaftsart:	a)	Waldfläche
	b)	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche
	c)	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
	d) - h)	Landwirtschaftsfläche
	i)	Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche
	j)	Gebäude- und Freifläche
	k)	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
	l)	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche
	m)	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche
	n)	Landwirtschaftsfläche
	o) - p)	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche
	q)	Waldfläche
	r)	Landwirtschaftsfläche
	s)	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche
	t)	Landwirtschaftsfläche

Brandversicherung:	Versicherer:	nicht bekannt
	Wert:	nicht bekannt

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde Loreley:	Einwohnerzahl:	ca. 16.500
Ortsgemeinde Osterspai:	Einwohnerzahl:	ca. 1.300
Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen:	Einwohnerzahl:	ca. 1.600
Verbandsgemeinde Nastätten:	Einwohnerzahl:	ca. 16.000
Ortsgemeinde Gemmerich:	Einwohnerzahl:	ca. 500

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde (Flurstücke 22, 25 und 27)

Lage:	Splittersiedling „Büchelborn“	
Entfernungen:	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 1,5 km
Verkehrslage der Grundstücke:	mittelgute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Landwirtschaft, Außenbereich	

2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Verbandsgemeinde Loreley:	
St. Goarshausen	ca. 13 km
zur Kreisstadt Bad Ems	ca. 20 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 71 km
nach Osterspai	ca. 19 km
nach Koblenz	ca. 26 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 61 vom Autobahndreieck Hockenheim nach Venlo	
Anschluss Boppard	ca. 24 km
A 3 von Köln nach Frankfurt	
Anschluss Diez	ca. 37 km

2.2.3 Infrastruktur

Ein Dorfladen befindet sich in Gemmerich, eine Bäckerei in Dachsenhausen. Weitere Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte sind in St. Goarshausen vorhanden. Eine Tankstelle befindet sich in Dachsenhausen. Die nächsten Einkaufsorte sind Koblenz und Lahnstein.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Dachsenhausen und Osterspai. Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien sind in St. Goarshausen, Lahnstein und Nastätten vorhanden.

Ärzte befinden sich in Gemmerich. Zahnärzte und eine Apotheke sind in St. Goarshausen vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Nastätten, Lahnstein und Koblenz.

Eine Bankzweigstelle ist in Dachsenhausen vorhanden. Eine Postfiliale befindet sich in Kamp-Bornhofen.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

2.3.2 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.3 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Flurstücke 22, 25 und 27)
(Grundstücksqualität)

Erschließungszustände: teilweise erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke 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.

2.3.4 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten (Flurstücke 22, 25 und 27)

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Erschließung (Flurstücke 22, 25 und 27)

Straßenart: asphaltierter Wirtschaftsweg

Straßenausbau: keine Gehwege

Anschlüsse an Ver sorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom aus öffentlicher Versorgung

2.5 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten (Flurstücke 22, 25 und 27)

Grundstückseinfriedung: komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.6 Baugrund, Grundwasser (Flurstücke 22, 25 und 27)
(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.

2.7 Immissionen, Altlasten (Flurstücke 22, 25 und 27)

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.[1]

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: Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Gegebenenfalls in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in den Grundbüchern 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 Eintragungen.

[1] Punktuelle Kontaminierungen können nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

3. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend wird die Einzelwerte und der Gesamtverkehrswert für drei teilweise mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebauten Grundstücke in 56340 Büchelborn, Hof Büchelborn, sowie für 15 Grundstücke im Außenbereich von Osterspai, Kamp-Bornhofen und Gemmerich zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	129

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	20	28	837 m²
Osterspai	21	11	3.234 m²
Osterspai	20	39	4.641 m²
Osterspai	20	41	4.668 m²
Osterspai	19	16	3.541 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	130

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	24	26	28.199 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	131

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	24	27	20.177 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	132

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	25	7	2.916 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	137

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	21	19/1	1.714 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	138

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	23	2	38.719 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterspai	1548	139	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	23	6	24.008 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterspai	1548	140	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	23	24	890 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterspai	1548	141	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	24	1	616 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterspai	1548	143	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	24	22	1.083 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterspai	1548	144	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	24	25	4.507 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterspai	1548	145	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	24	24	665 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterspai	1548	246	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	25	16/1	4.100 m²
Osterspai	25	16/2	7.504 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterspai	1548	247	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	24	7/1	5.611 m²
Osterspai	24	7/2	3.152 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kamp-Bornhofen	1548	146	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kamp-Bornhofen	5	79/2	479 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gemmerich	1548	147	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gemmerich	1	31	1.111 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gemmerich	1548	148	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gemmerich	1	30	1.467 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterspai	1548	136	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterspai	21	17/1	9.608 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Grundstücke aufgeteilt. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstücke 28, 11, 39, 41, 16	unbebaut (Wald)	16.921 m²
B - Flurstück 26	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	28.199 m²
C - Flurstück 27	Nebengebäude 1, 2, 3	20.177 m²
D - Flurstück 7	unbebaut (Grünland)	2.916 m²
E - Flurstück 19/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	1.714 m²
F - Flurstück 2	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	38.719 m²
G - Flurstück 6	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	24.008 m²
H - Flurstück 24 (Flur 23)	unbebaut (Grünland/Brachfläche)	890 m²
I - Flurstück 1	unbebaut (Wald/Verkehrsfläche)	616 m²
J - Flurstück 22	Nebengebäude 5	1.083 m²
K - Flurstück 25	Wohnhaus	4.507 m²
L - Flurstück 24 (Flur 24)	unbebaut (hausnahes Gartenland)	665 m²
M - Flurstück 16/1	unbebaut (Wald/Brachfläche)	4.100 m²
N - Flurstück 16/2	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	7.504 m²
O - Flurstück 7/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	5.611 m²
P - Flurstück 7/2	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	3.152 m²
Q - Flurstück 79/2	unbebaut (Wald)	479 m²
R - Flurstück 31	unbebaut (Wald/Brachfläche)	1.111 m²
S - Flurstück 30	unbebaut (Wald/Brachfläche)	1.467 m²
T - Flurstück 17/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	9.608 m²
Summe der Grundstücksflächen		173.447 m²

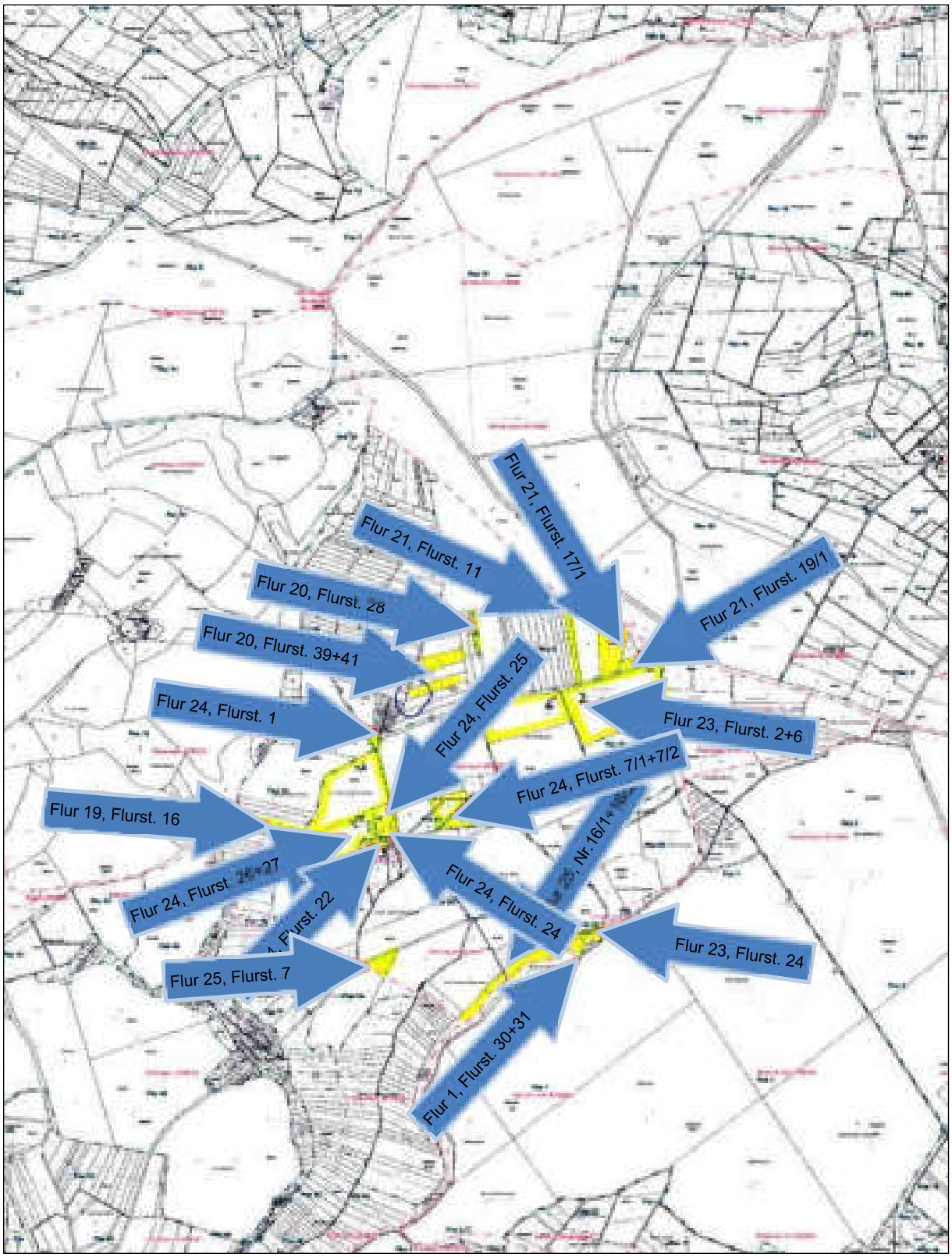
I. Lage im Raum

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

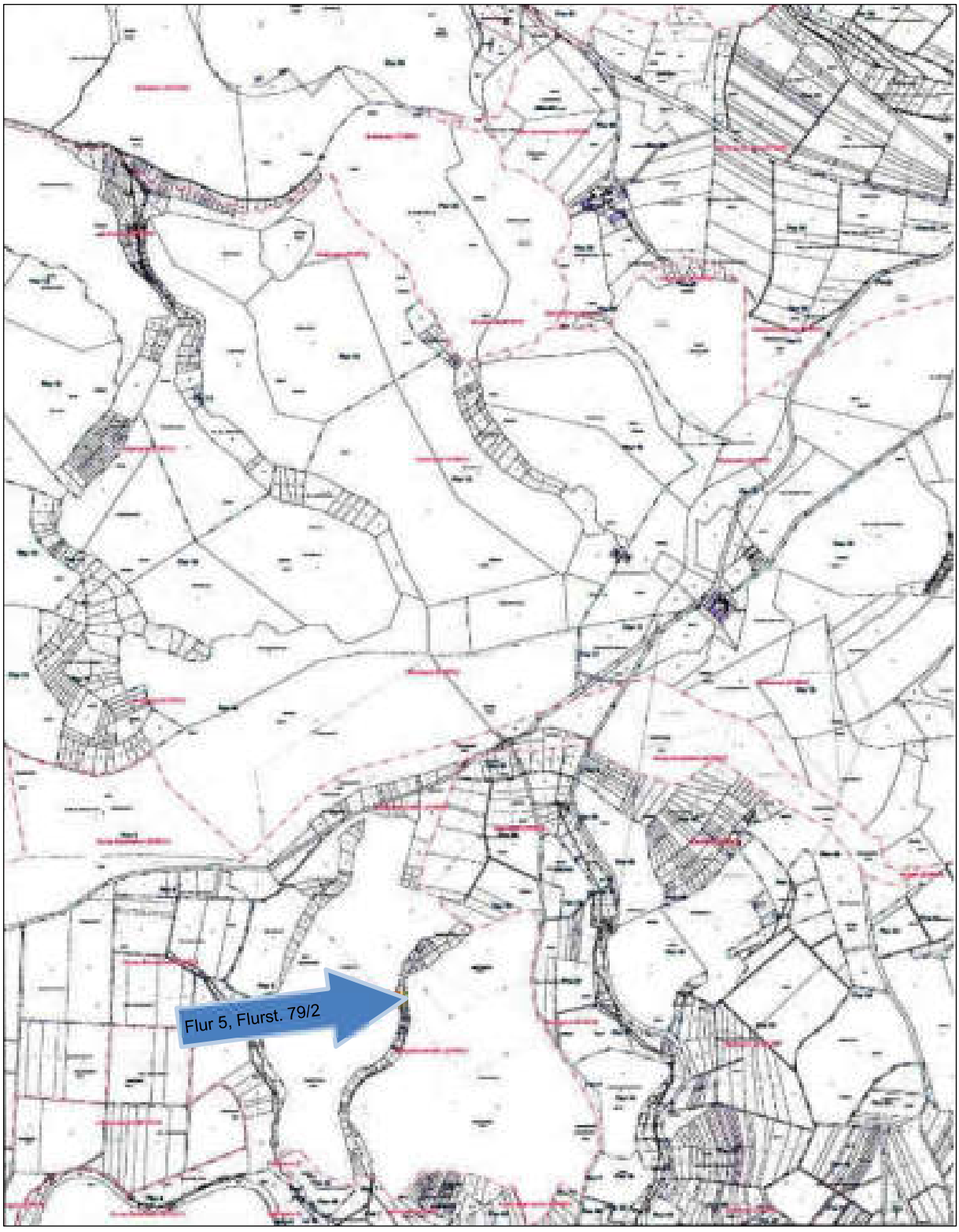
II. Ausschnitt aus dem Ortsplan (Lagemarkierung für landwirtschaftliche Hofstelle)

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

III. Übersichtskarten



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

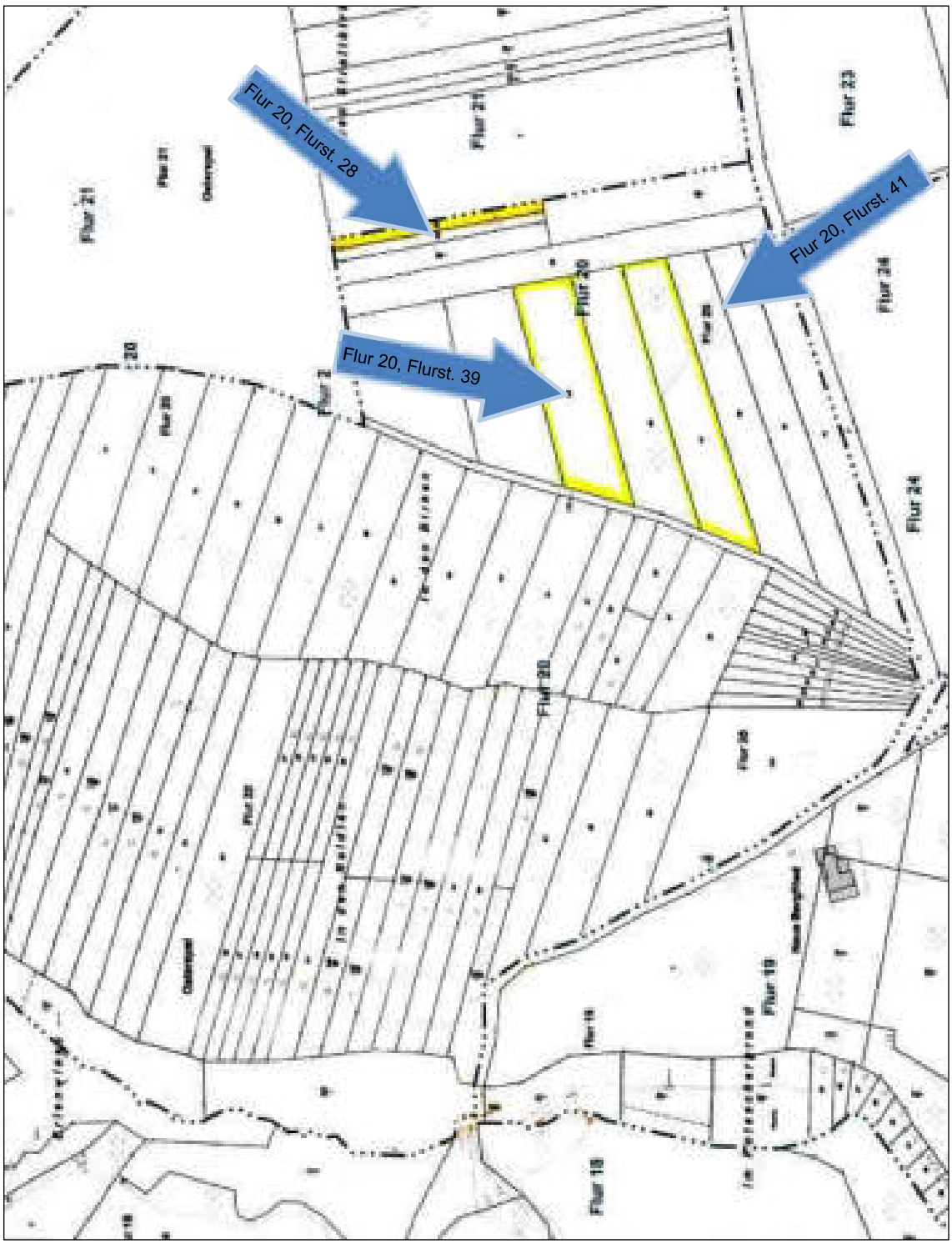


© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

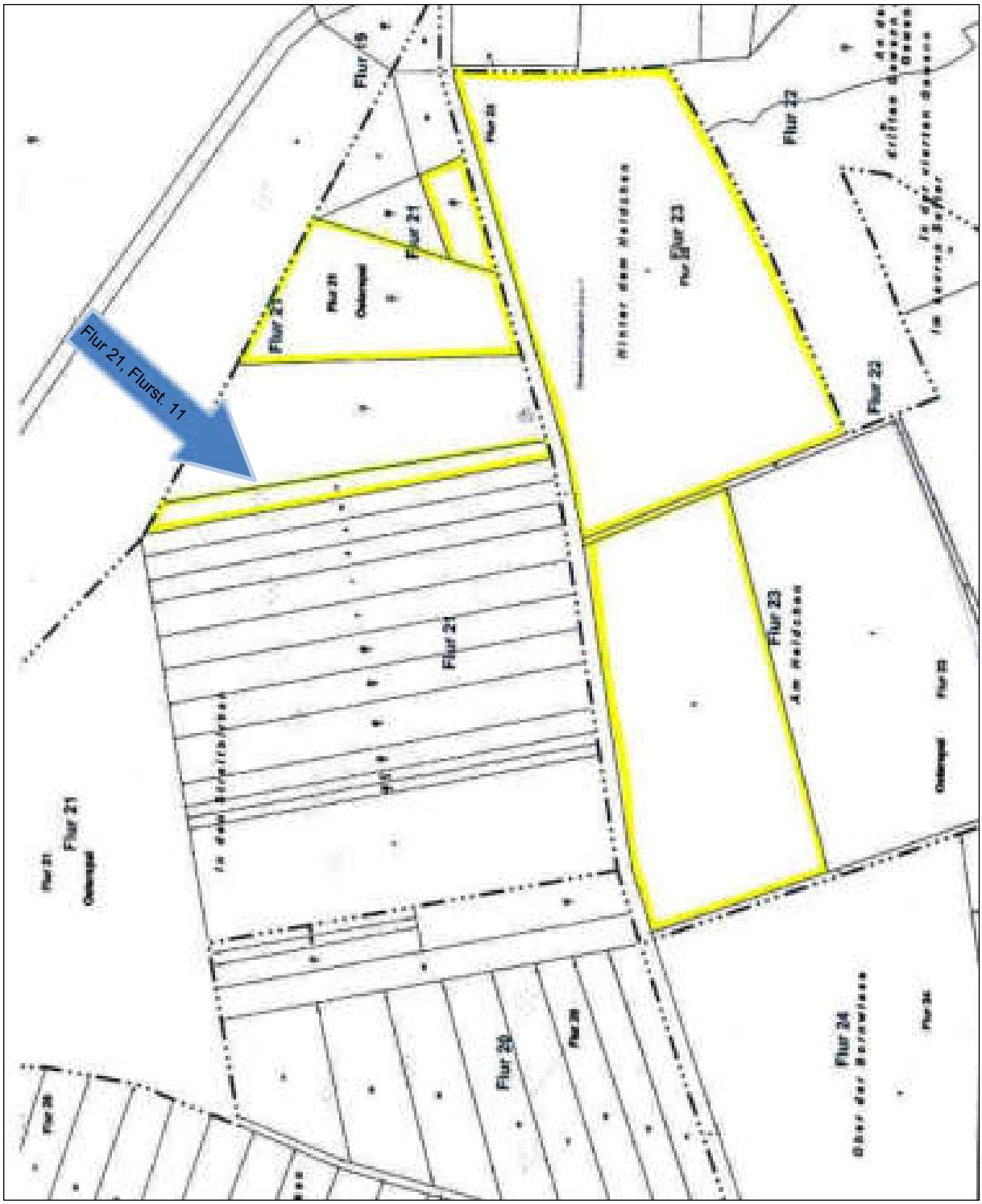
Vorbemerkung zu den folgenden Fotos: Auf den Fotos wurden alle im Einzelfall vorhandenen Grundstücke markiert. Das jeweilige Bewertungsobjekt in den einzelnen Wertermittlungen wurde mit roter Schrift kenntlich gemacht.

3.1 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstücke 28, 11, 39, 41, 16

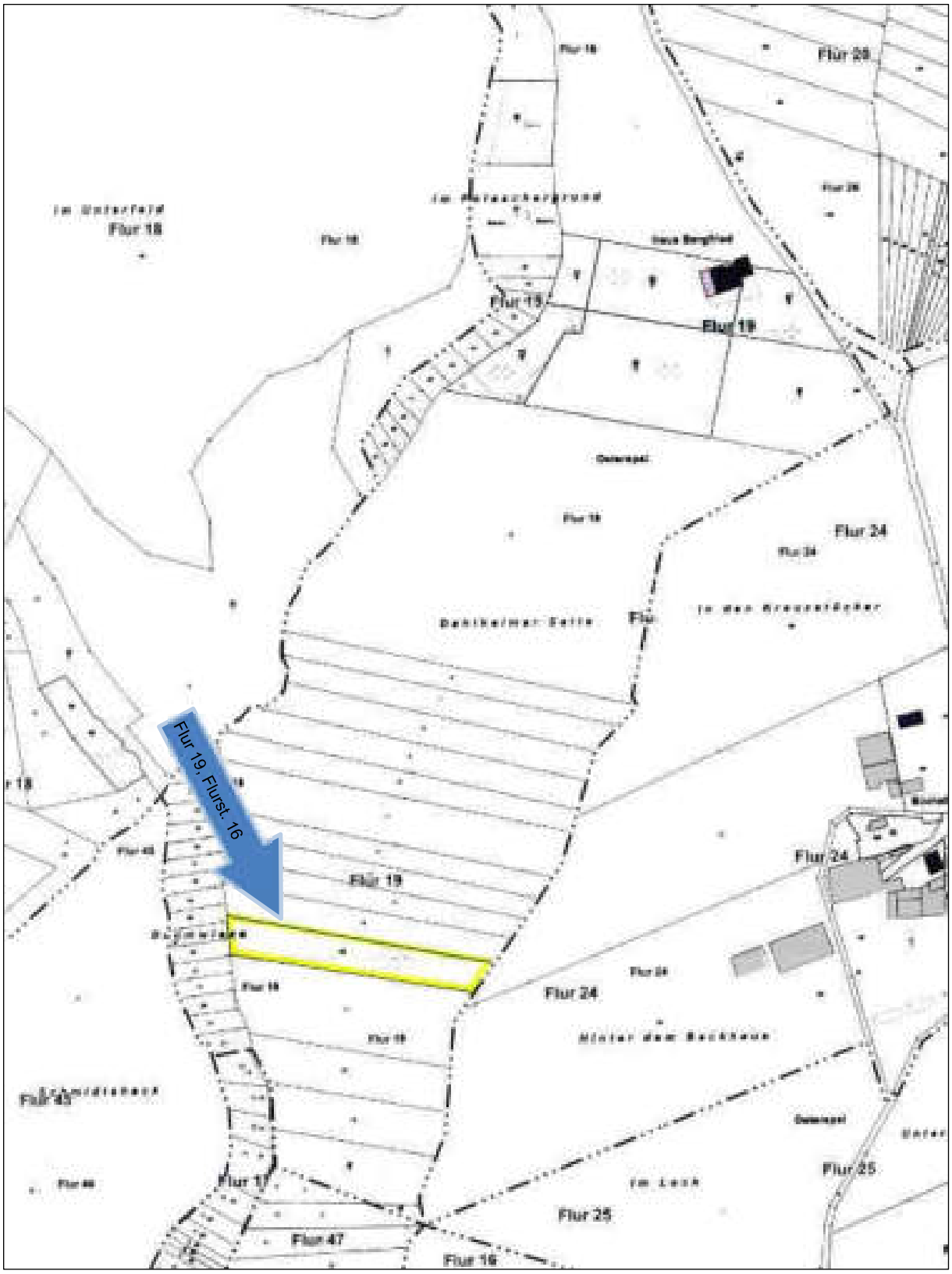
I. unbeglaubigte Abzeichnungen der Flurkarten



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

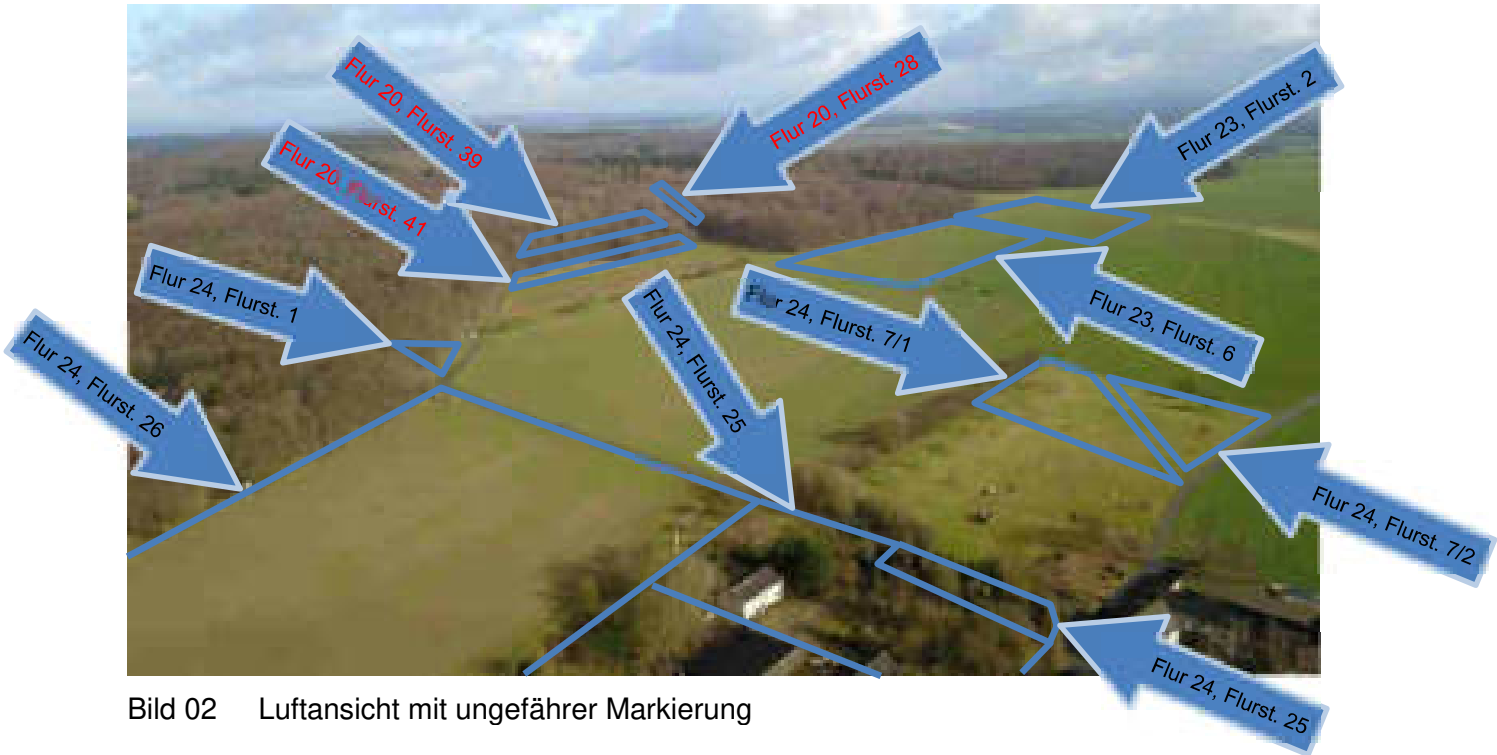


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

Bild 03 Luftansicht mit ungefährer Markierung

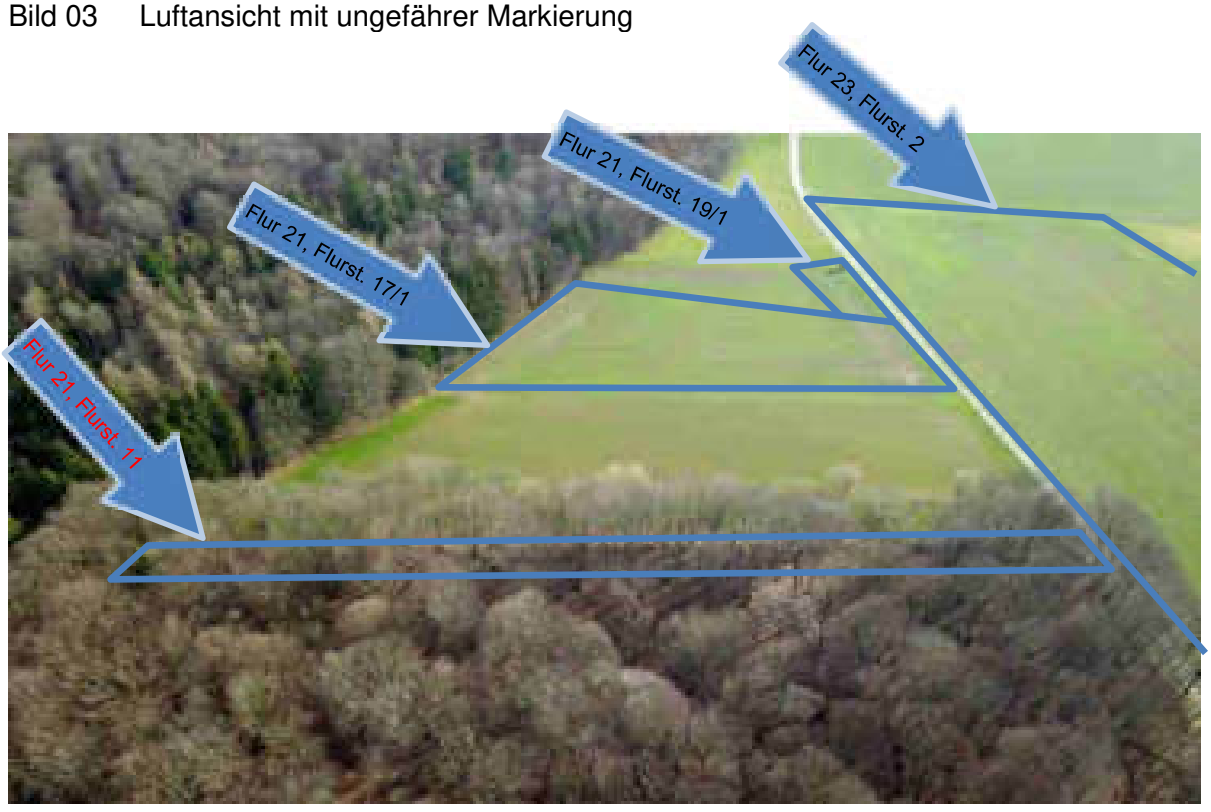


Bild 04 Luftansicht mit ungefährer Markierung

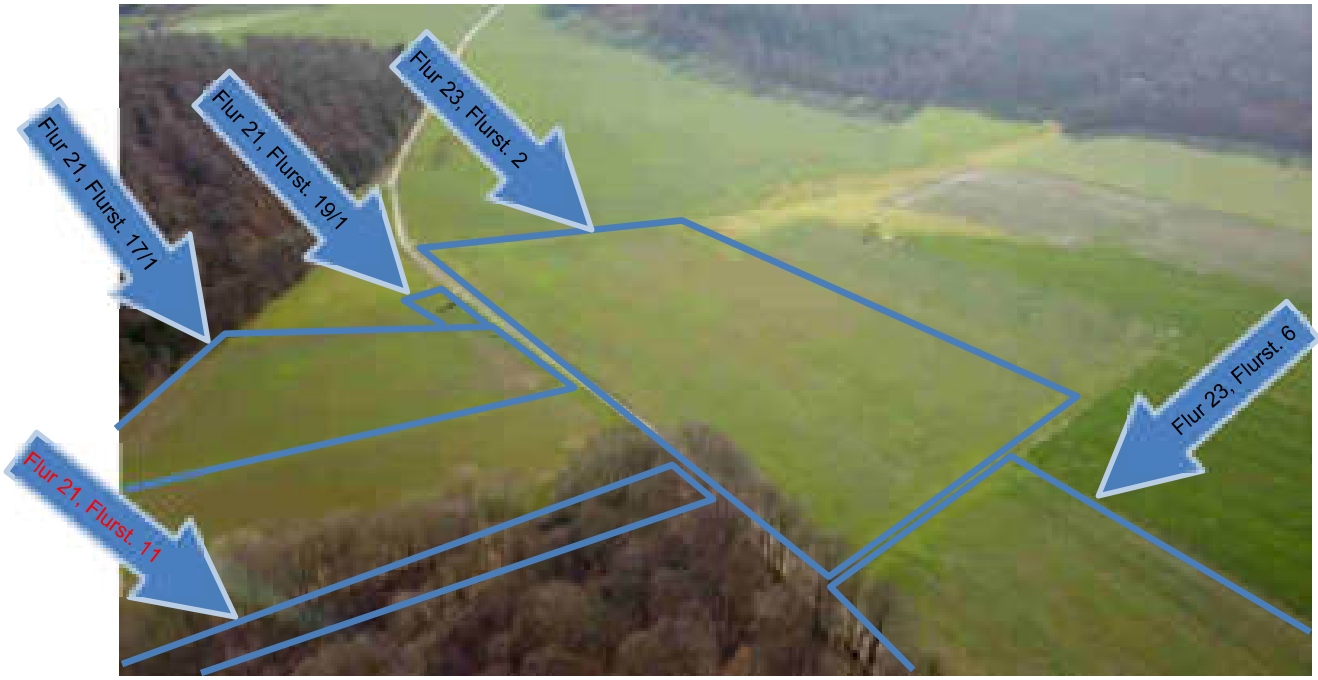


Bild 05 Luftansicht mit ungefährer Markierung

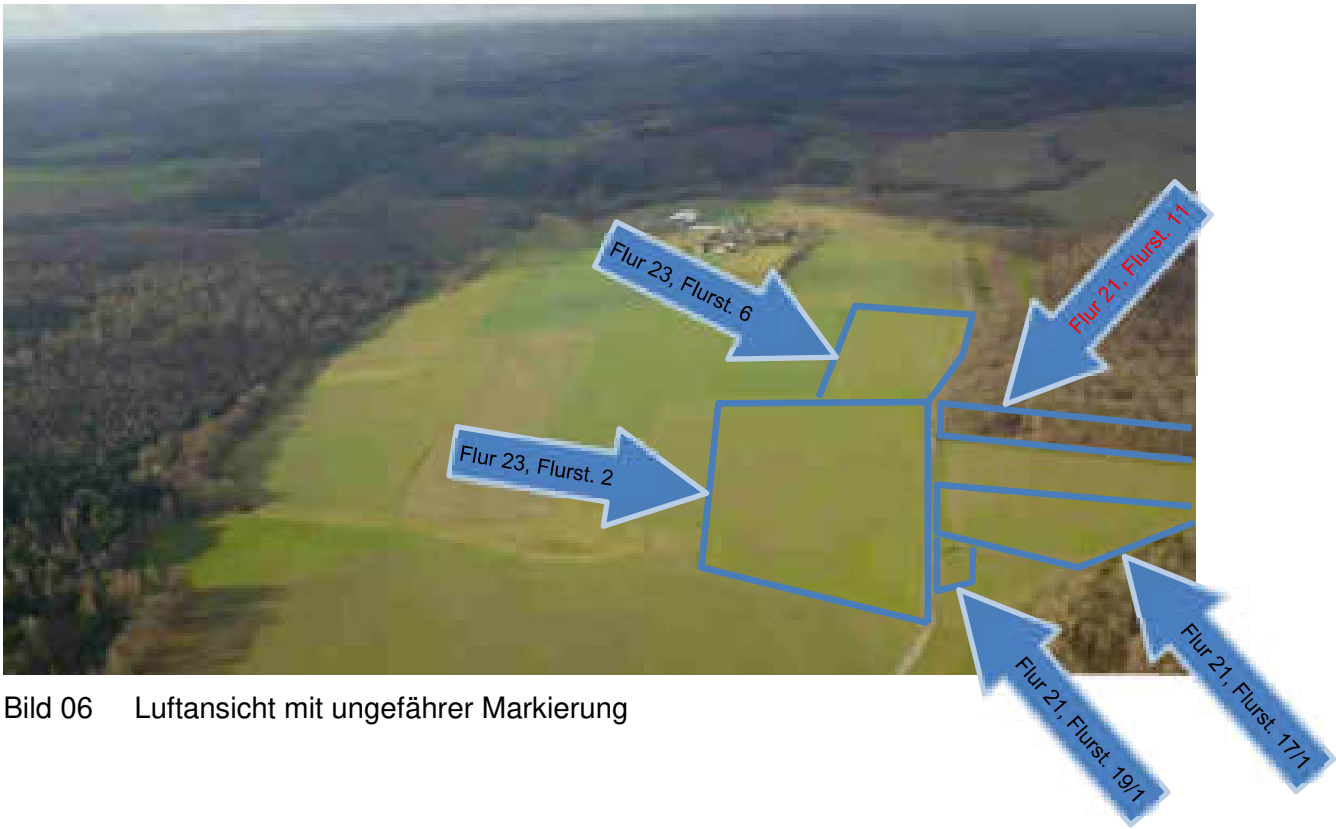


Bild 06 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.1.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Waldgrundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück teilt sich auf in fünf Flurstücke. Da die fünf Flurstücke unter einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt werden, handelt es sich rechtlich gesehen um ein Grundstück, auch wenn diese räumlich getrennt sind und in der Örtlichkeit keine wirtschaftliche Einheit bilden.

3.1.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.1.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	0,35 €/m²[2]
Fläche (m²)	× 16.921 m²
abgabenfreier Bodenwert	**= 5.922,35 €** **rd. 5.922,00 €**

[2] ohne Aufwuchs

3.1.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „A - Flurstücke 28, 11, 39, 41, 16“ 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)		**5.922,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**5.922,00 €**
	rd.	**5.920,00 €**

3.1.5 Wert des Grundstücks A - Flurstücke 28, 11, 39, 41, 16

Der **Wert für das Grundstück A - Flurstück 28, 11, 39, 41, 16** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

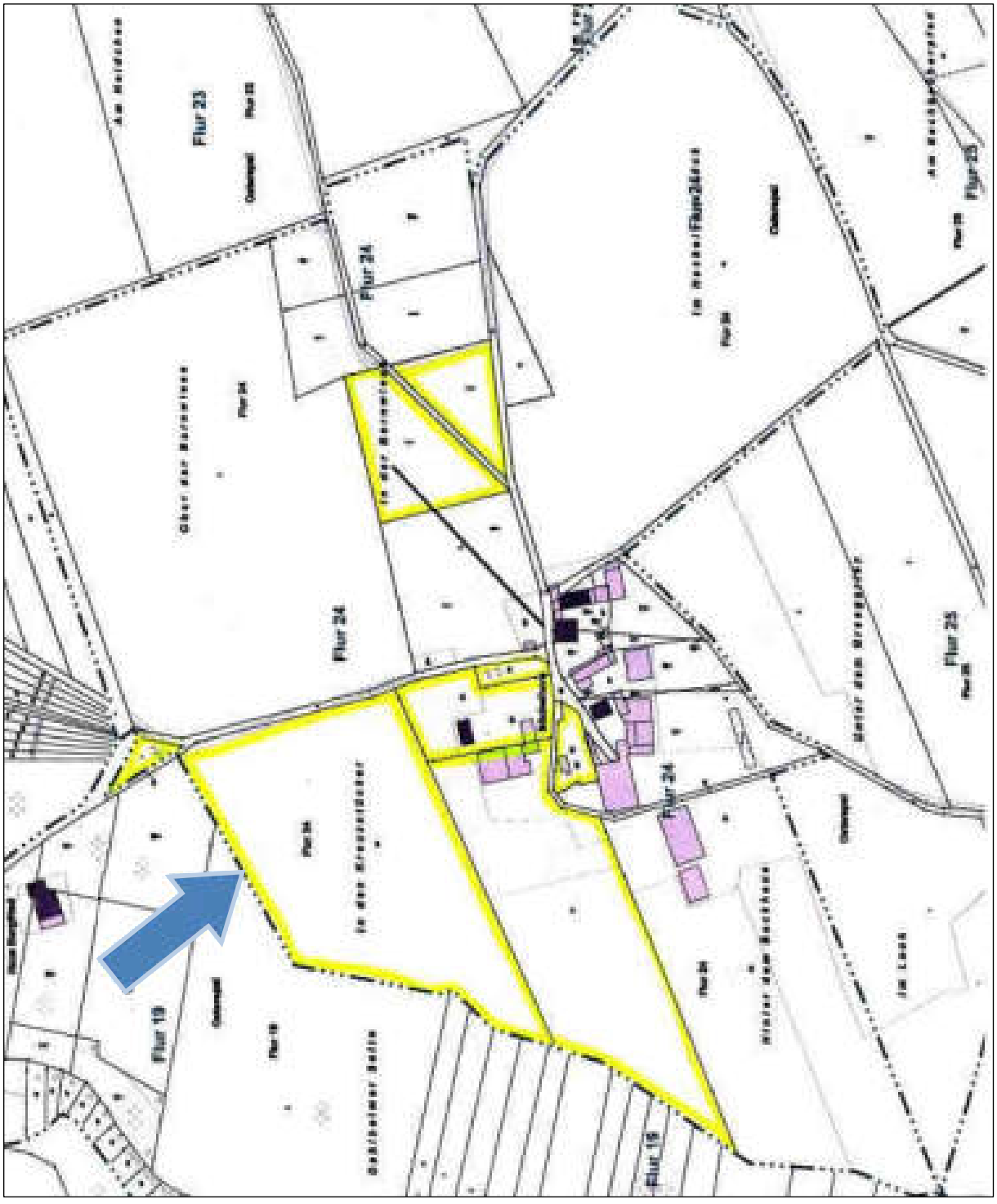
5.920,00 €

in Worten: fünftausendneunhundertzwanzig Euro

geschätzt.

3.2 Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 26

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

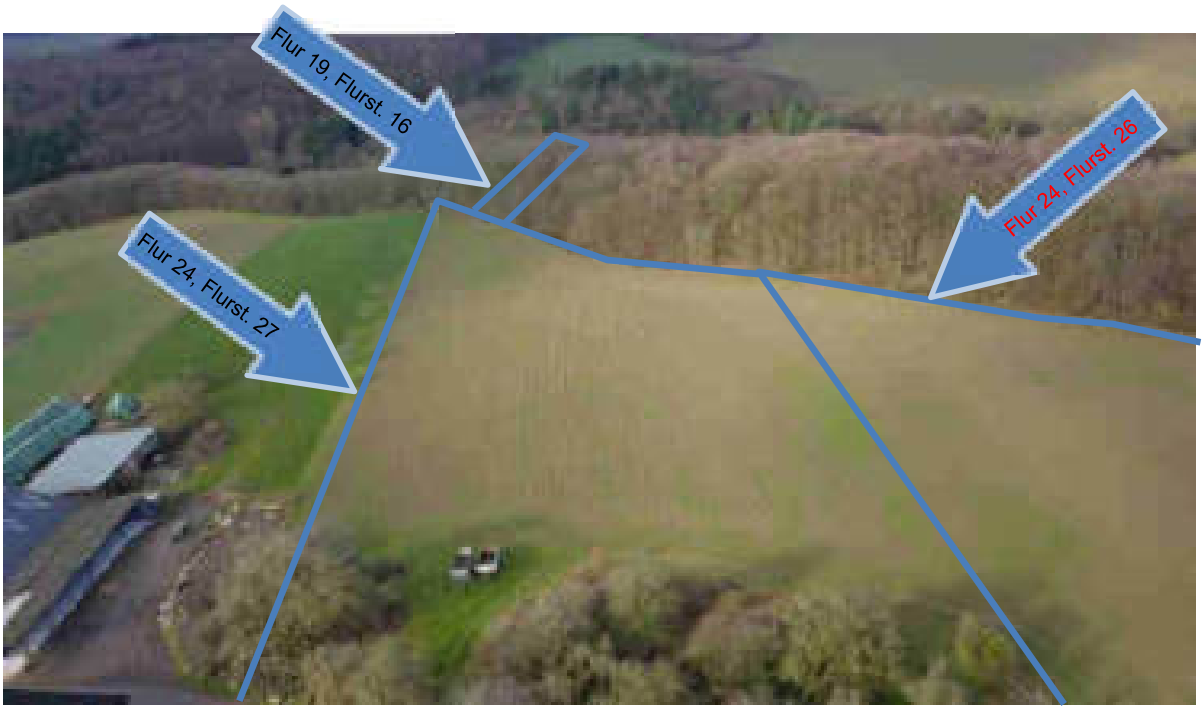


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

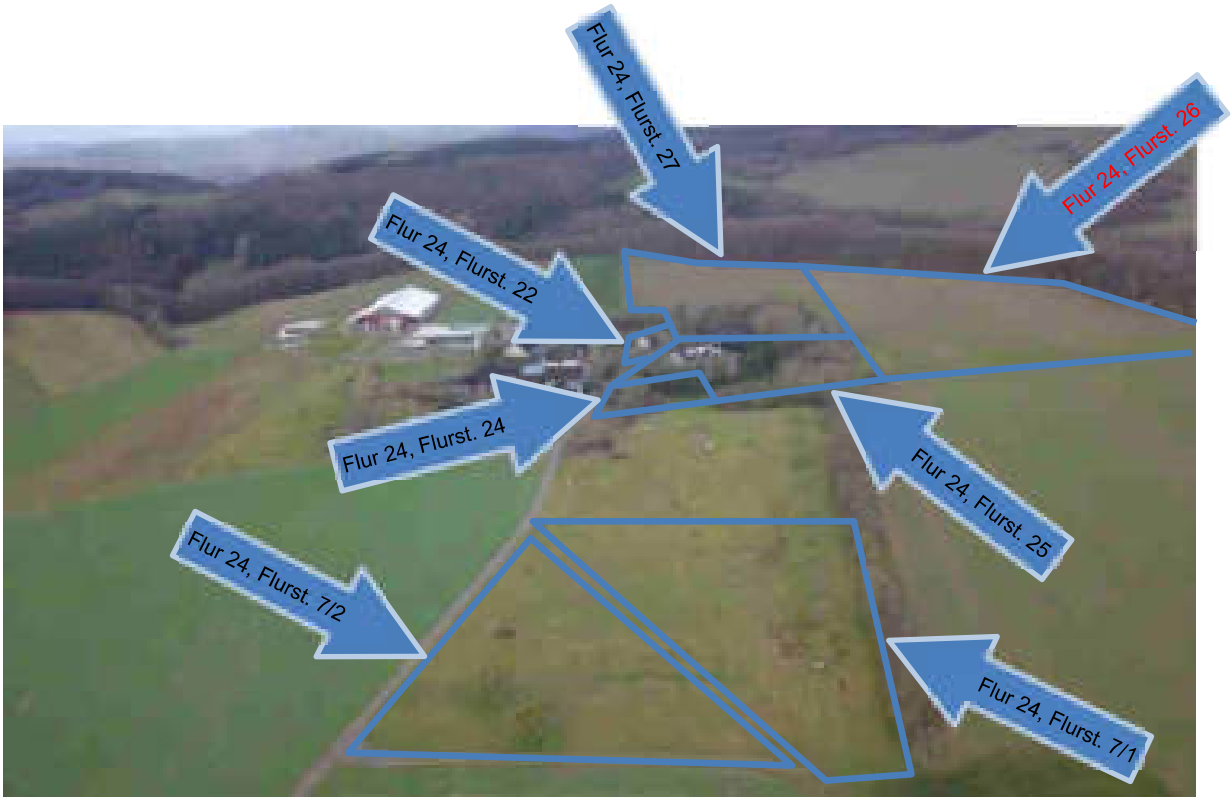


Bild 03 Luftansicht mit ungefährer Markierung

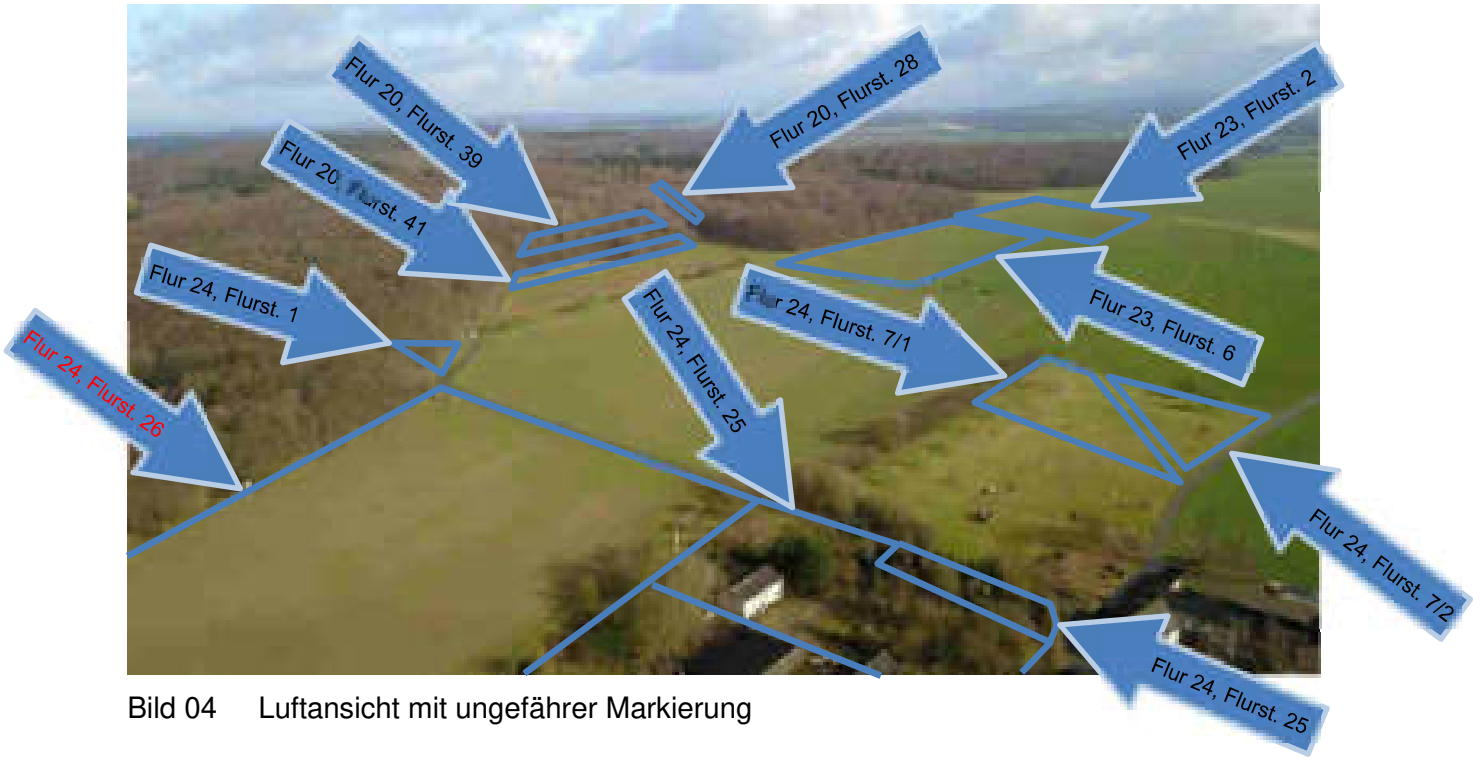


Bild 04 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.2.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück ist knapp 3 Hektar groß und grenzt unmittelbar an die Splittersiedlung „Hof Büchelborn“ an. Das Grundstück wird über einen asphaltierten Wirtschaftsweg erschlossen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Grundstück als Ackerfläche genutzt.

3.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2020
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	28.199 m²
Entfernung zum Ortsrand	=	0,1 km
Wegeerschließung	=	gute öffentliche Wegeerschließung

3.2.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,80 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2020	19.02.2020	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	×	1,00
Fläche (m²)	keine Angabe	28.199	×	1,00
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,1	×	1,28
Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	gute öffentliche Wegeerschließung	×	1,10
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**1,13 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**1,13 €/m²**
Fläche	×	28.199 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	31.864,87 € **31.865,00 €**

3.2.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „B - Flurstück 26“ 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)		**31.865,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**31.865,00 €**
	rd.	**31.870,00 €**

3.2.5 Wert des Grundstücks B - Flurstück 26

Der **Wert für das Grundstück B - Flurstück 26** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

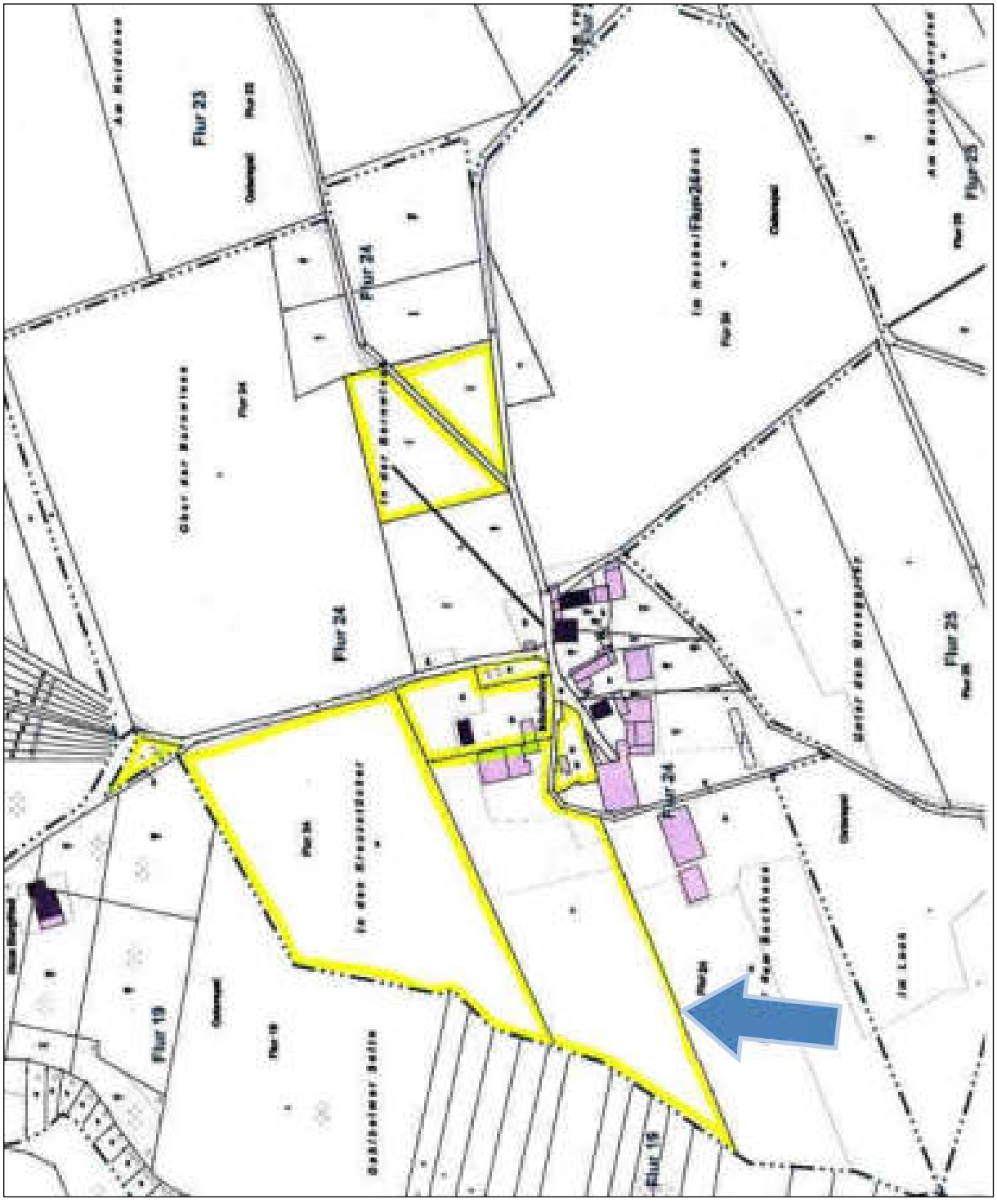
31.870,00 €

in Worten: einunddreißigtausendachthundertsiebzig Euro

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 27

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

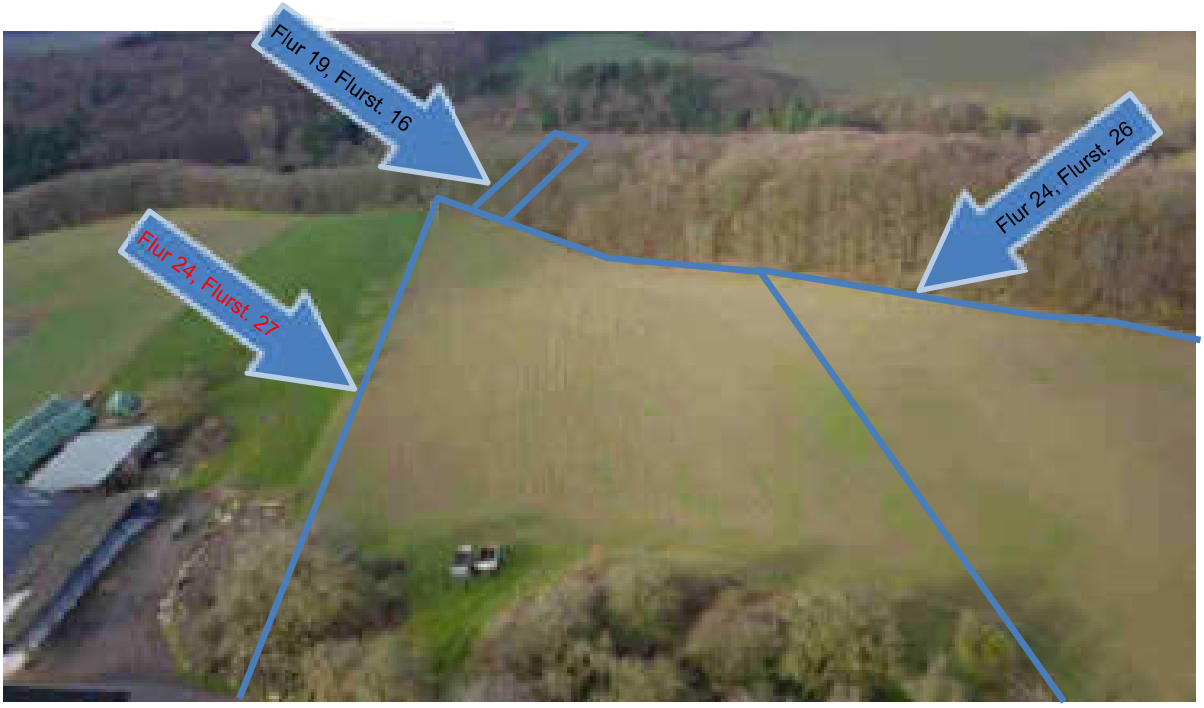


Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

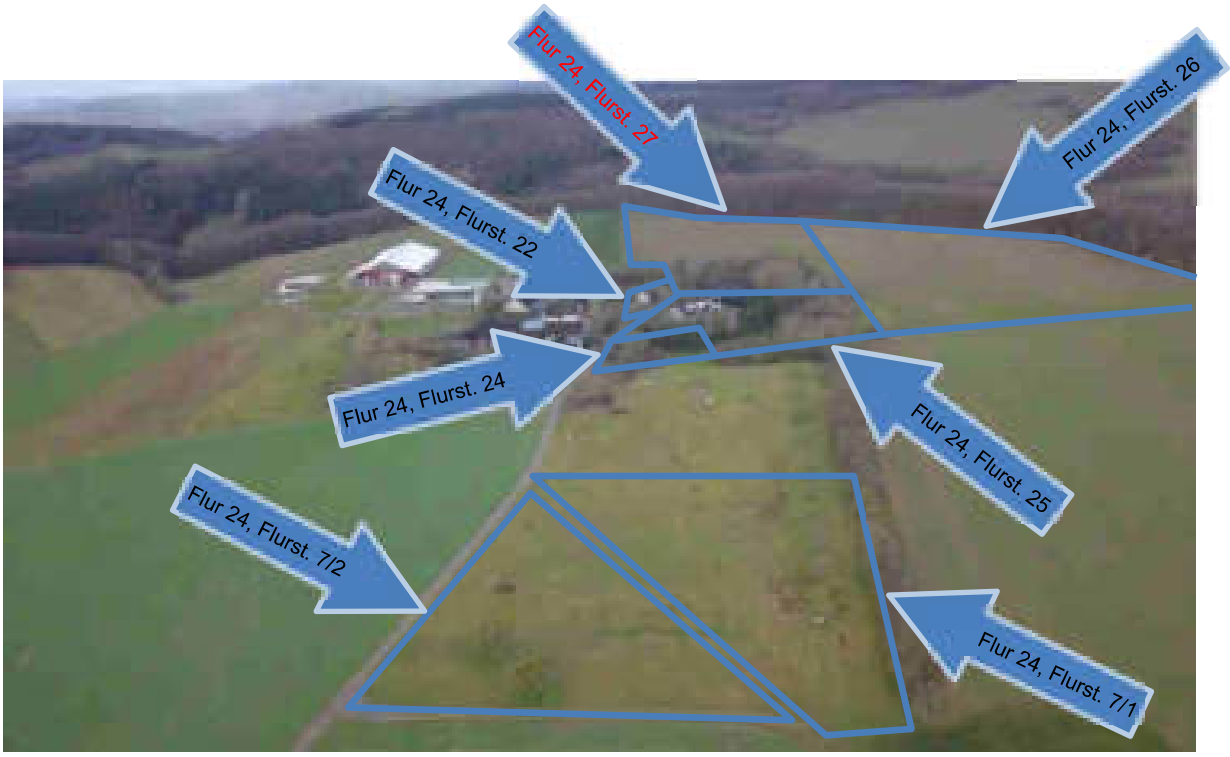


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

Bild 03 Ansicht Nebengebäude mit Wohnhaus

Bild 04 Ansicht Nebengebäude

Bild 05 Ansicht Nebengebäude

3.3.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Der Großteil des Grundstückes wird zu landwirtschaftlichen Ackerzwecken genutzt. Westlich grenzt das Grundstück an einen Wald an.

In dessen östlichem Teilbereich ist das Grundstück mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut. In der Folge werden diese als Nebengebäude 1, 2 und 3 bezeichnet. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu den Objekten gewährt. Bauunterlagen wurden von den Bauämtern und vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt. Es wird daher in der vorliegenden Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt sind. In allen anderen Fällen ist der Verkehrswert zu überprüfen.

Es wurde lediglich gestattet, die Objekte vom Hof des Flurstücks 25 aus zu besichtigen. Demnach handelt es sich um zwei scheunenartige/unterstandartige Gebäude (Nebengebäude 1 und 2) sowie um einen einfachen eingeschossigen Stall/Lager (Nebengebäude 3). Das Nebengebäude 3 erstreckt sich teilweise auf Flurstück 25. Hierbei handelt es sich um einen Grenzüberbau auf Flurstück 25. Regelungen diesen Grenzüberbau betreffend wurden nicht bekannt.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurde den Nebengebäuden ein pauschaler Wertansatz beigemessen. Da die Flächen nicht bekannt sind, wurde auf die Anwendung eines Ertragswertverfahrens verzichtet. Es ist nicht bekannt, ob die Gebäude Wasser- oder Abwasseranschlüsse besitzen. Offensichtlich besteht eine einfache Stromversorgung von Flurstück 25 aus. Hierzu wurden ebenfalls keine Regelungen zur Nutzung des Stromes bekannt. Im ungünstigsten Fall ist damit zu rechnen, dass die Stromversorgung dauerhaft nicht gesichert ist.

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstück abgetrennt und unabhängig von diesem selbständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebauter Bereich Ackerfläche	Nebengebäuden 1, 2, 3 Acker	1.000 m² 19.177 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		20.177 m²

3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

3.3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²) (besondere Flächen der Landwirtschaft)	**= 3,20 €/m²**
Fläche (m²)	× 1.000 m²
abgabenfreier Bodenwert	**= 3.200,00 €**

3.3.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

3.3.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude 1, 2, 3
Berechnungsbasis	pauschale Wertschätzung
Gebäudewert (inkl. BNK)	5.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**5.000,00 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**0,00 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**5.000,00 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**3.200,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**8.200,00 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,00**
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	=	**8.200,00 €**

3.3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2020
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 20.177 m² Bewertungsteilbereich = 19.177 m²
Entfernung zum Ortsrand	=	0,1 km
Wegeerschließung	=	gute öffentliche Wegeerschließung

3.3.5.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,80 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2020	19.02.2020	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	×	1,00
Fläche (m²)	keine Angabe	19.177	×	1,00
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,1	×	1,28
Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	gute öffentliche Wegeerschließung	×	1,10
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**1,13 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**1,13 €/m²**
Fläche	×	19.177 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	21.670,01 € **21.670,00 €**

3.3.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Ackerfläche“ 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 für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		**21.670,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ackerfläche“	**=**	**21.670,00 €**

3.3.7 Wert des Grundstücks C - Flurstück 27

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
bebauter Bereich Ackerfläche	8.200,00 € 21.670,00 €
Summe	**29.870,00** €

Der **Wert für das Grundstück C - Flurstück 27** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

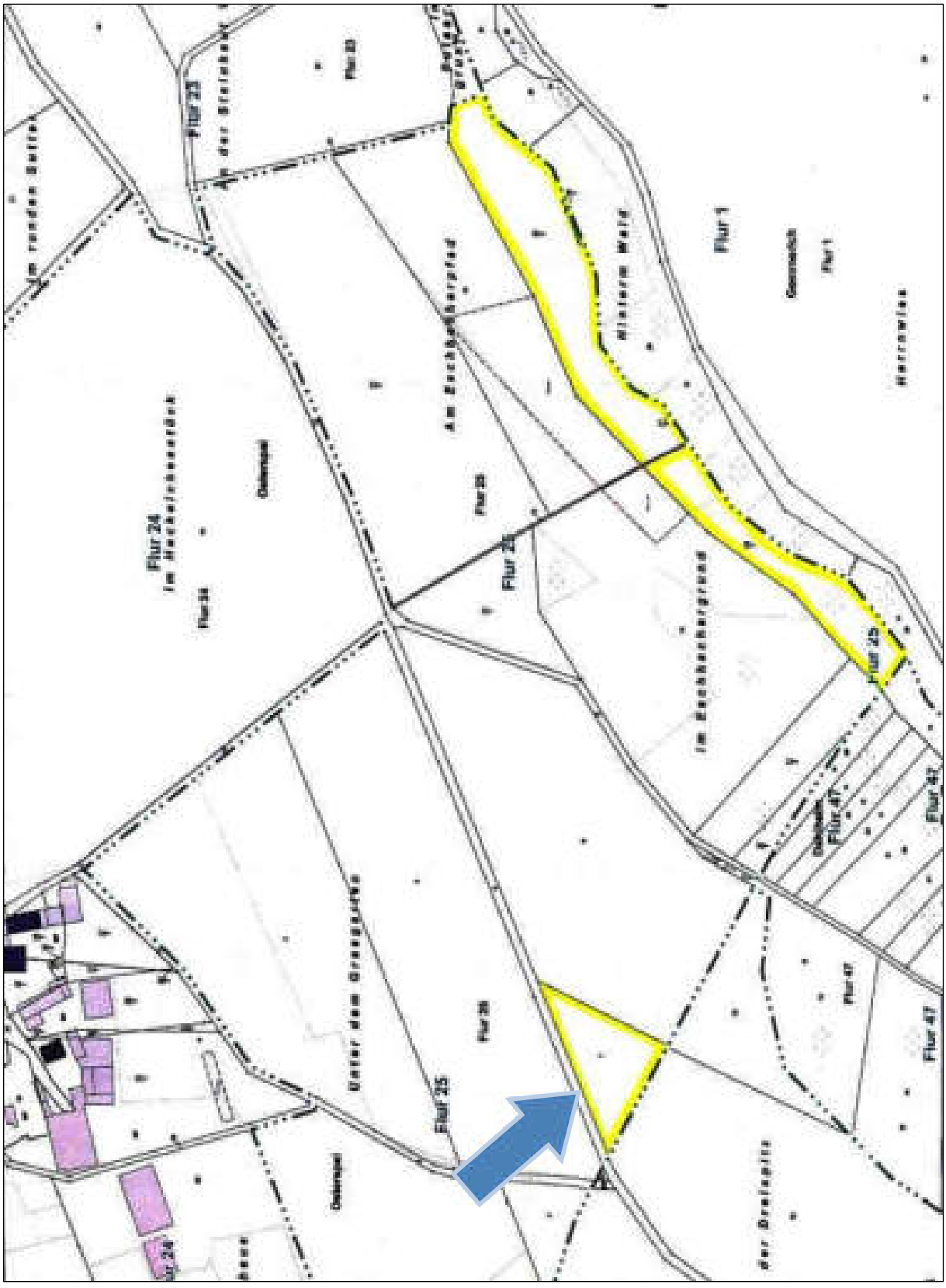
29.870,00 €

in Worten: neunundzwanzigtausendachthundertsiebzig Euro

geschätzt.

3.4 Wertermittlung für das Grundstück D - Flurstück 7

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.4.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Grünland genutzt.

3.4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2020
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	2.916 m²
Entfernung zum Ortsrand	=	0,2 km
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

3.4.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,85 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2020	19.02.2020	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	×	1,00
Fläche (m²)	keine Angabe	2.916	×	1,43
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,2	×	1,19
Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	×	1,00
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**1,45 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**1,45 €/m²**
Fläche	×	2.916 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	4.228,20 € **4.228,00 €**

3.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „D - Flurstück 7“ 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)		**4.228,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**4.228,00 €**
	rd.	**4.230,00 €**

3.4.5 Wert des Grundstücks D - Flurstück 7

Der **Wert für das Grundstück D - Flurstück 7** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

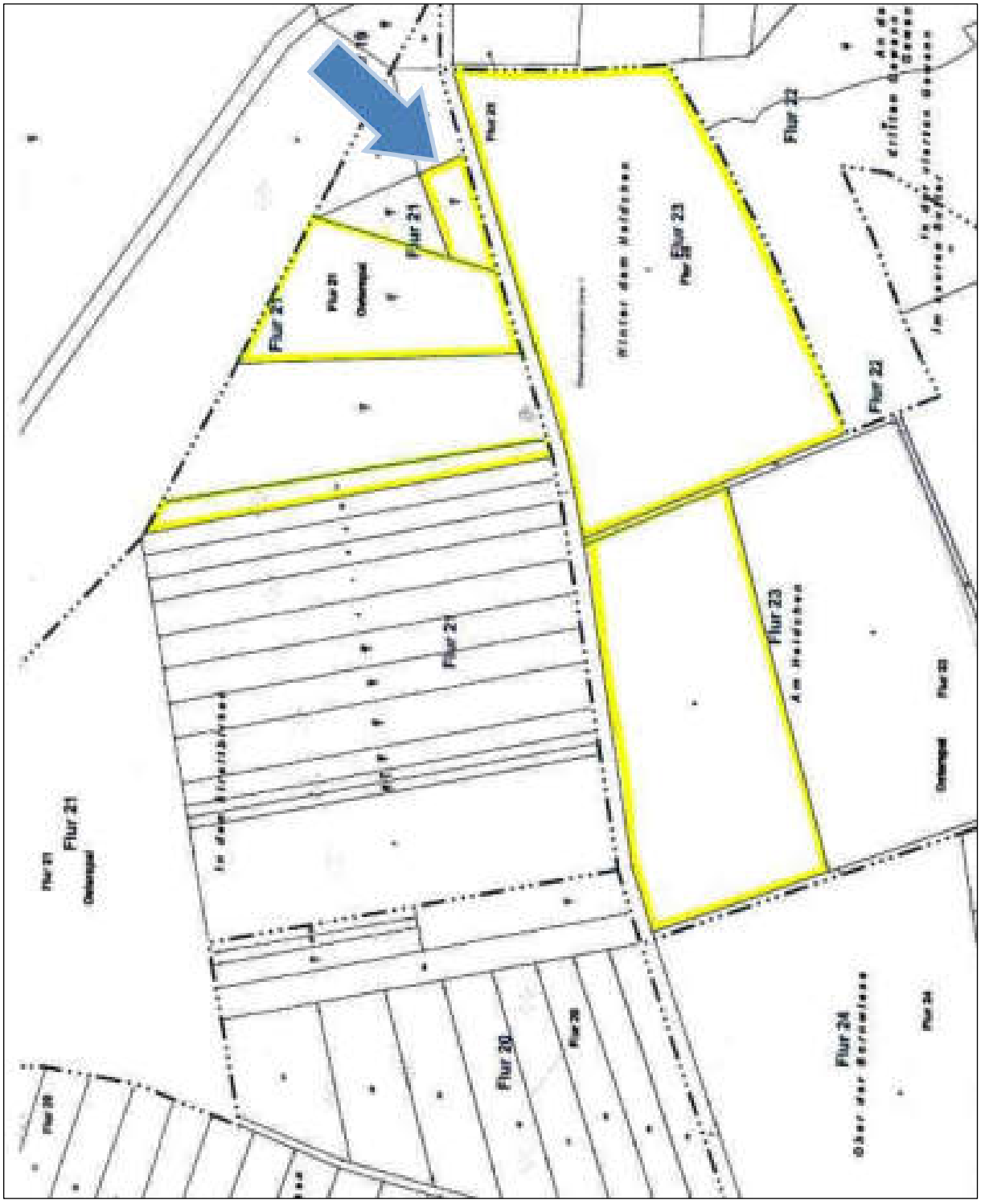
4.230,00 €

in Worten: viertausendzweihundertdreißig Euro

geschätzt.

3.5 Wertermittlung für das Grundstück E - Flurstück 19/1

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

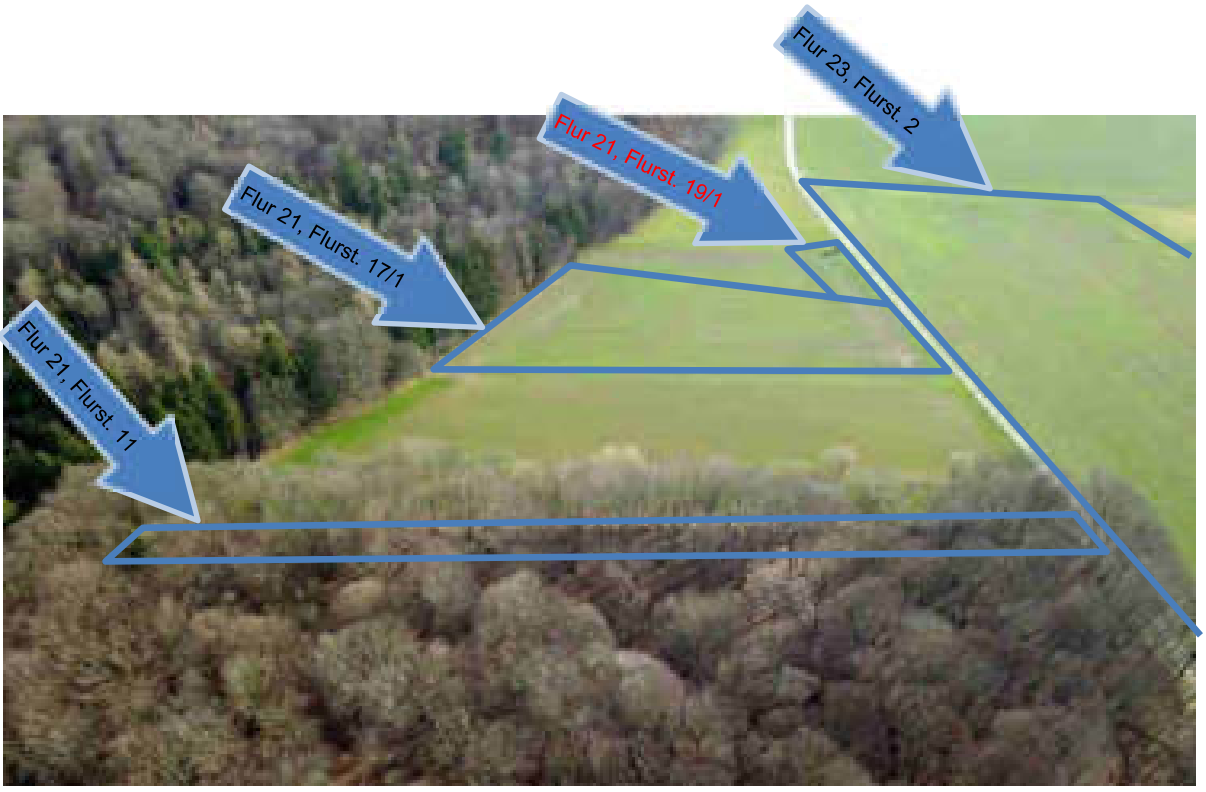


Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

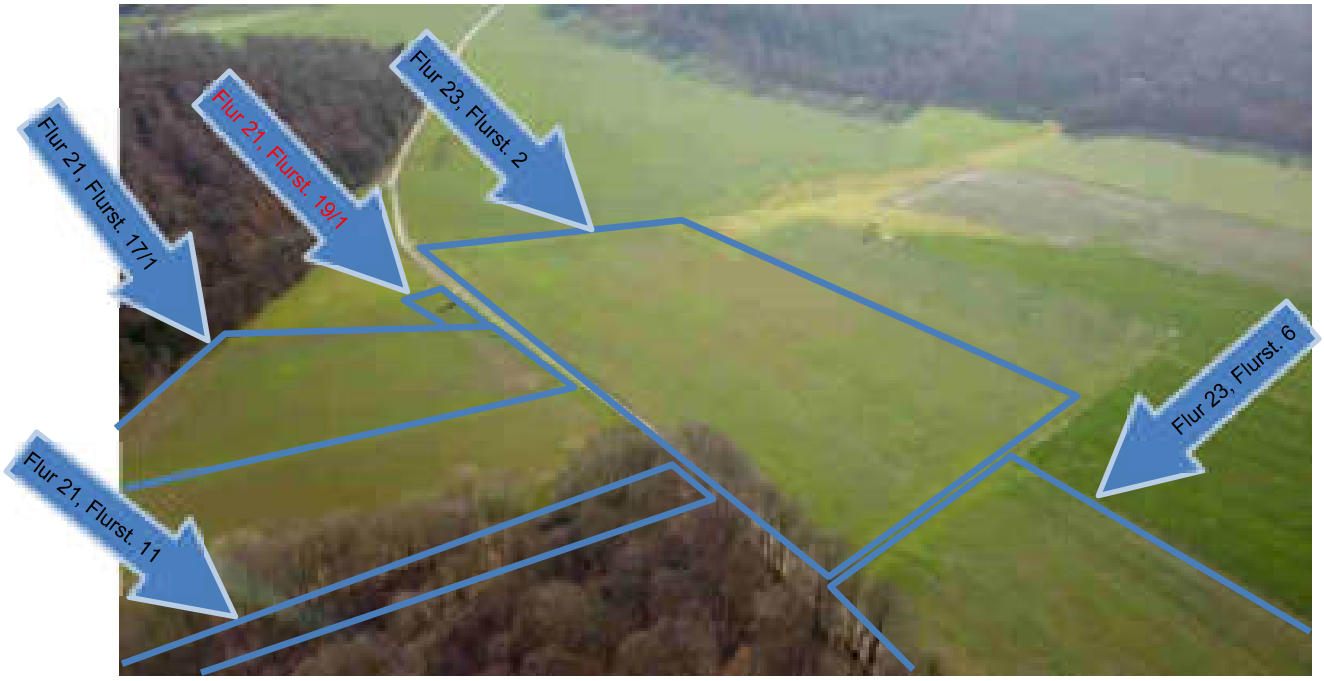


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

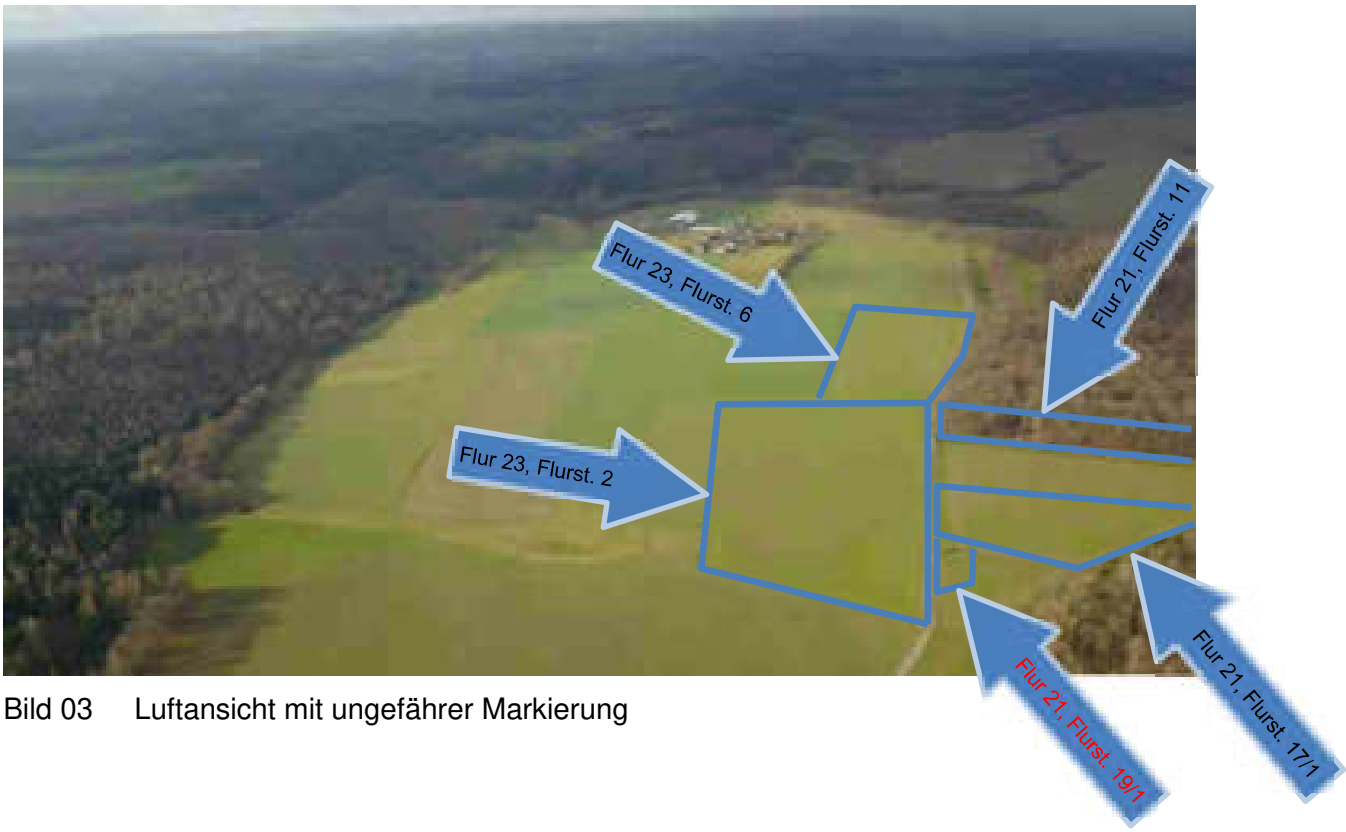


Bild 03 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.5.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Acker genutzt.

3.5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2020
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	1.714 m²
Entfernung zum Ortsrand	=	0,5 km
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

3.5.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,80 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2020	19.02.2020	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	×	1,00
Fläche (m²)	keine Angabe	1.714	×	1,55
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,5	×	1,08
Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	×	1,00
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**1,34 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**1,34 €/m²**
Fläche	×	1.714 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	2.296,76 € **2.297,00 €**

3.5.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „E - Flurstück 19/1“ 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)		**2.297,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**2.297,00 €**
	rd.	**2.300,00 €**

3.5.5 Wert des Grundstücks E - Flurstück 19/1

Der **Wert für das Grundstück E - Flurstück 19/1** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

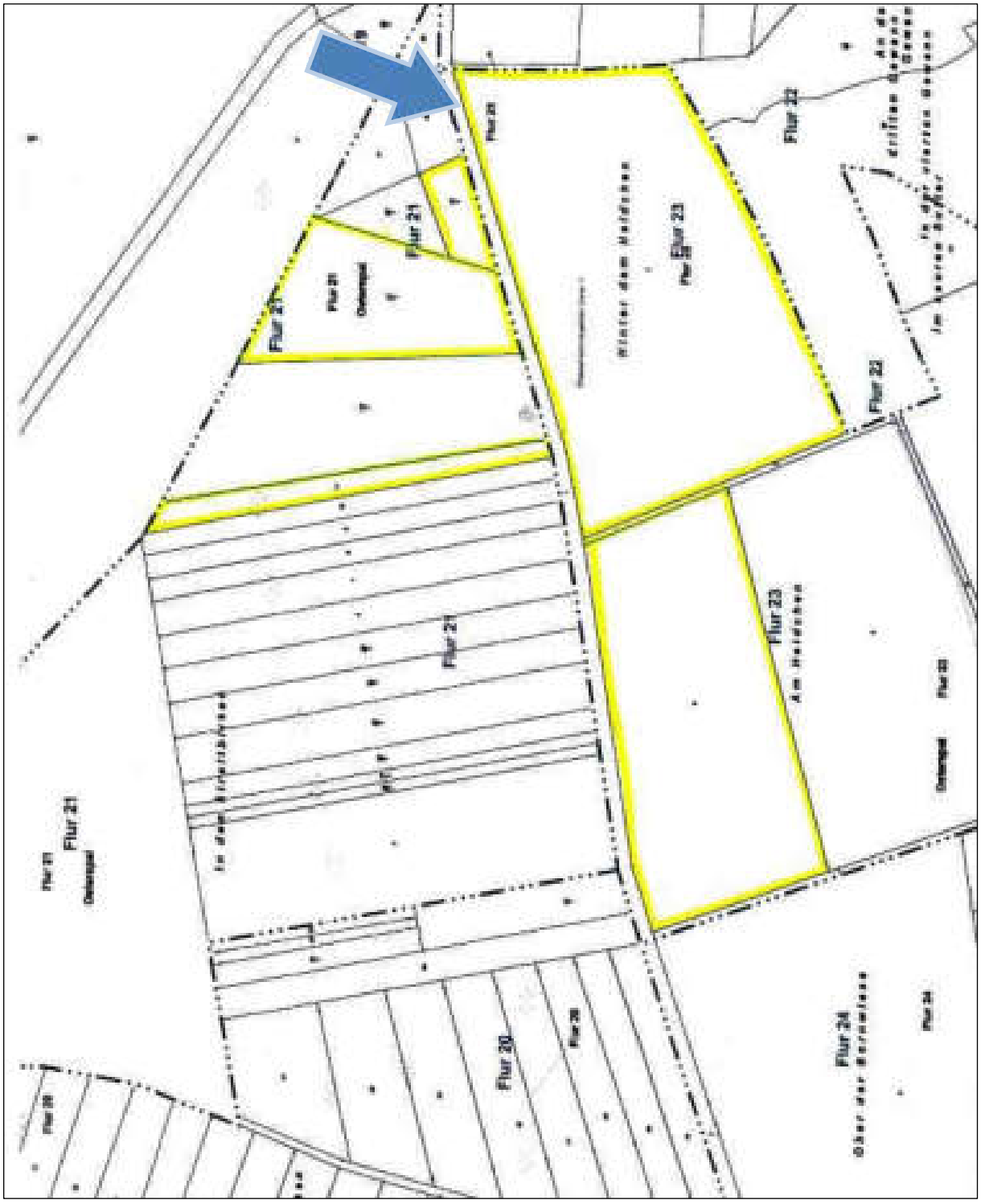
2.300,00 €

in Worten: zweitausenddreihundert Euro

geschätzt.

3.6 Wertermittlung für das Grundstück F - Flurstück 2

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

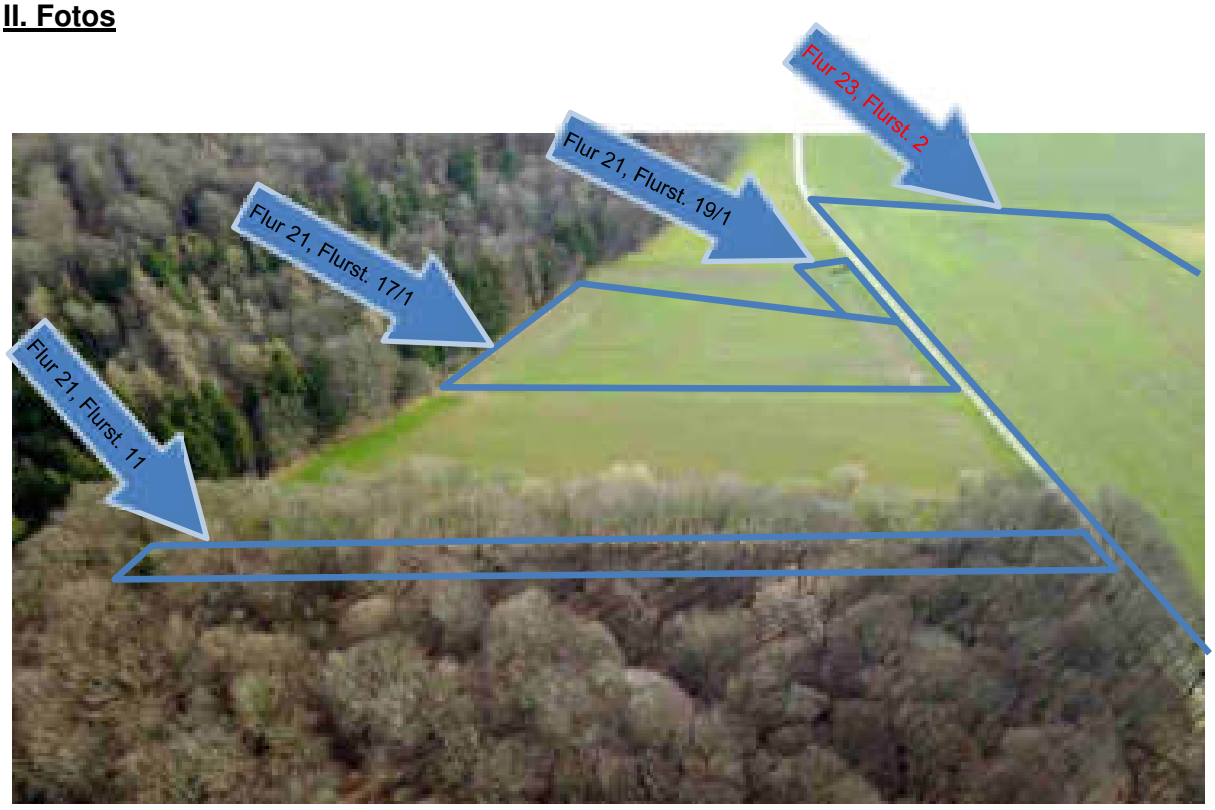


Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

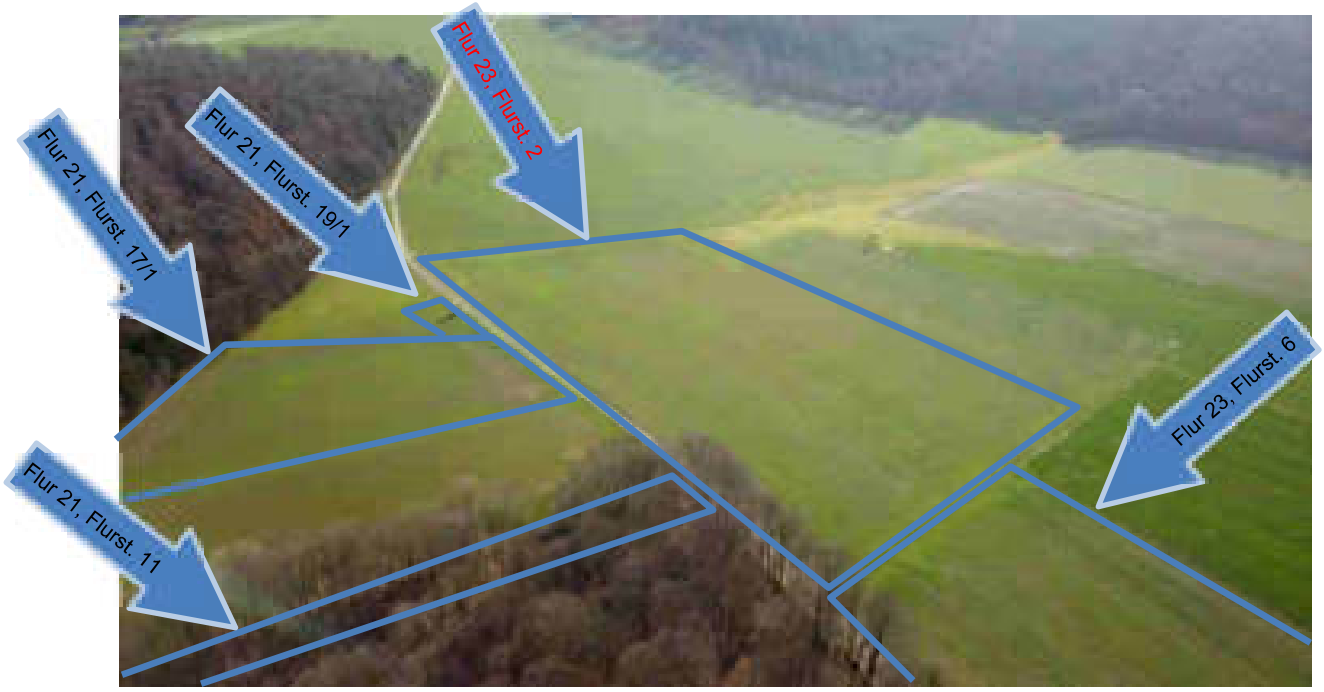


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

Bild 03 Luftansicht mit ungefährer Markierung

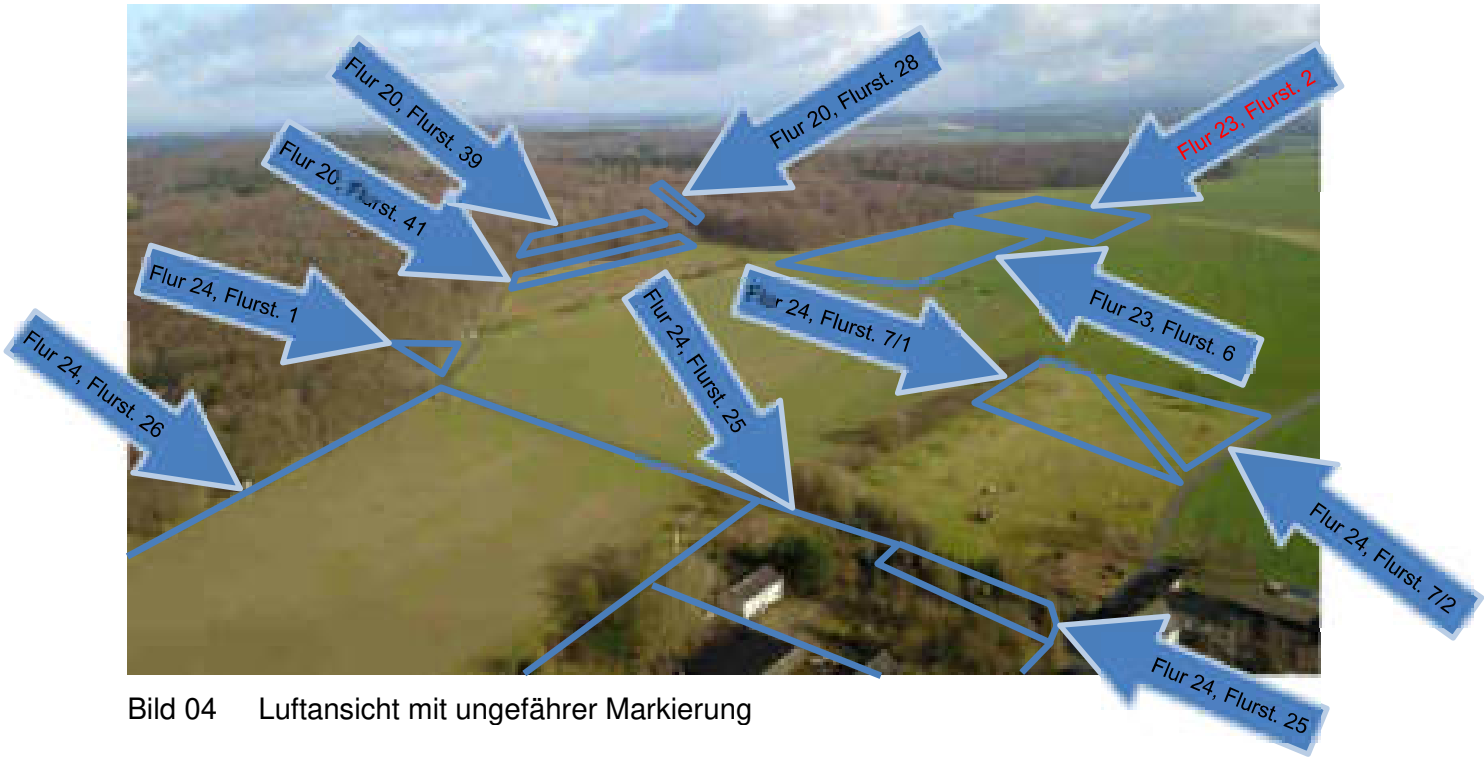


Bild 04 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.6.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Acker genutzt.

3.6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2020
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	38.719 m²
Entfernung zum Ortsrand	=	0,5 km
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

3.6.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,80 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2020	19.02.2020	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	×	1,00
Fläche (m²)	keine Angabe	38.719	×	1,00
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,5	×	1,08
Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	×	1,00
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,86 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**0,86 €/m²**
Fläche	×	38.719 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	33.298,34 € **33.298,00 €**

3.6.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „F - Flurstück 2“ 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)		**33.298,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**33.298,00 €**
	rd.	**33.300,00 €**

3.6.5 Wert des Grundstücks F - Flurstück 2

Der **Wert für das Grundstück F - Flurstück 2** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

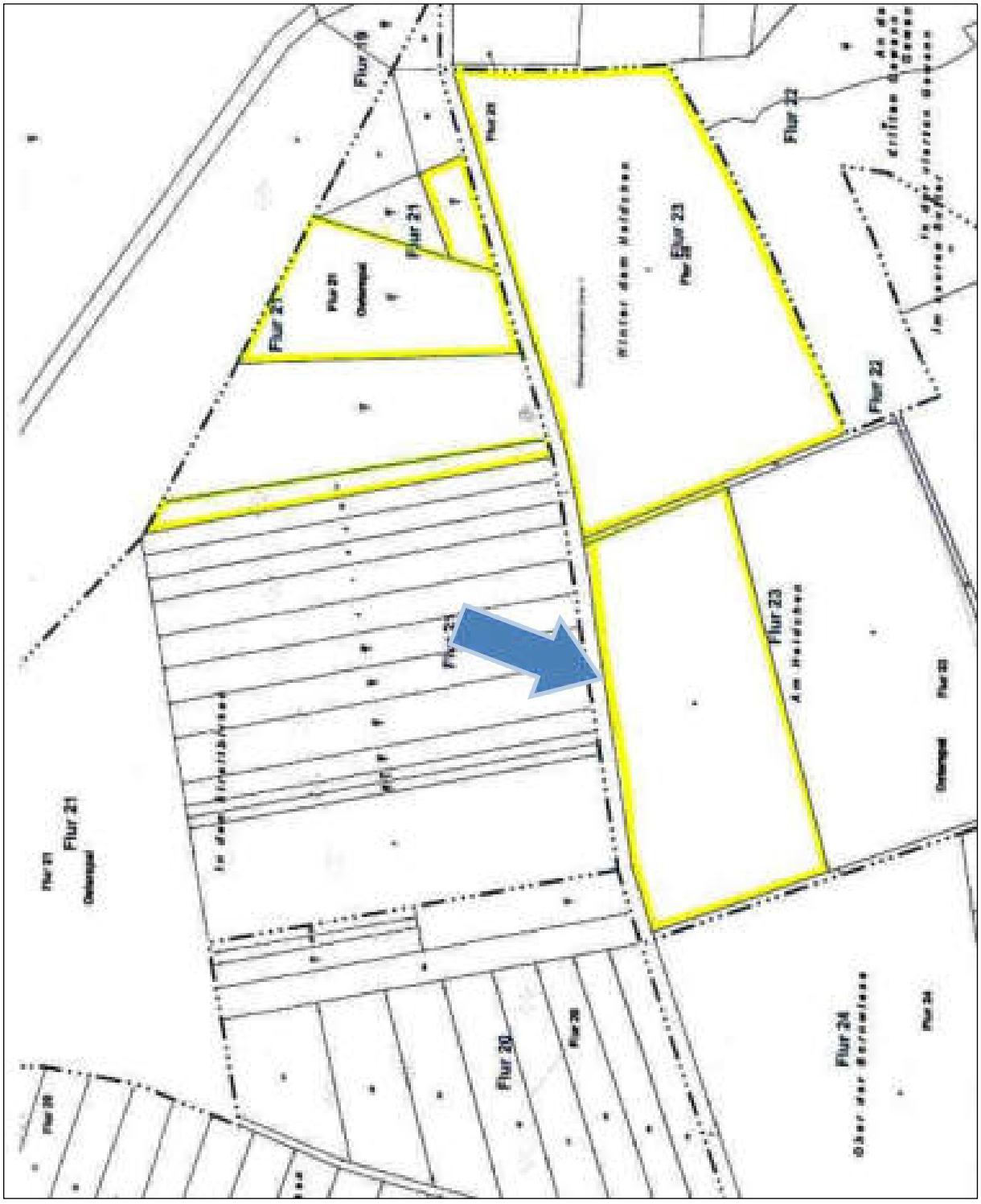
33.300,00 €

in Worten: dreiunddreißigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

3.7 Wertermittlung für das Grundstück G - Flurstück 6

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

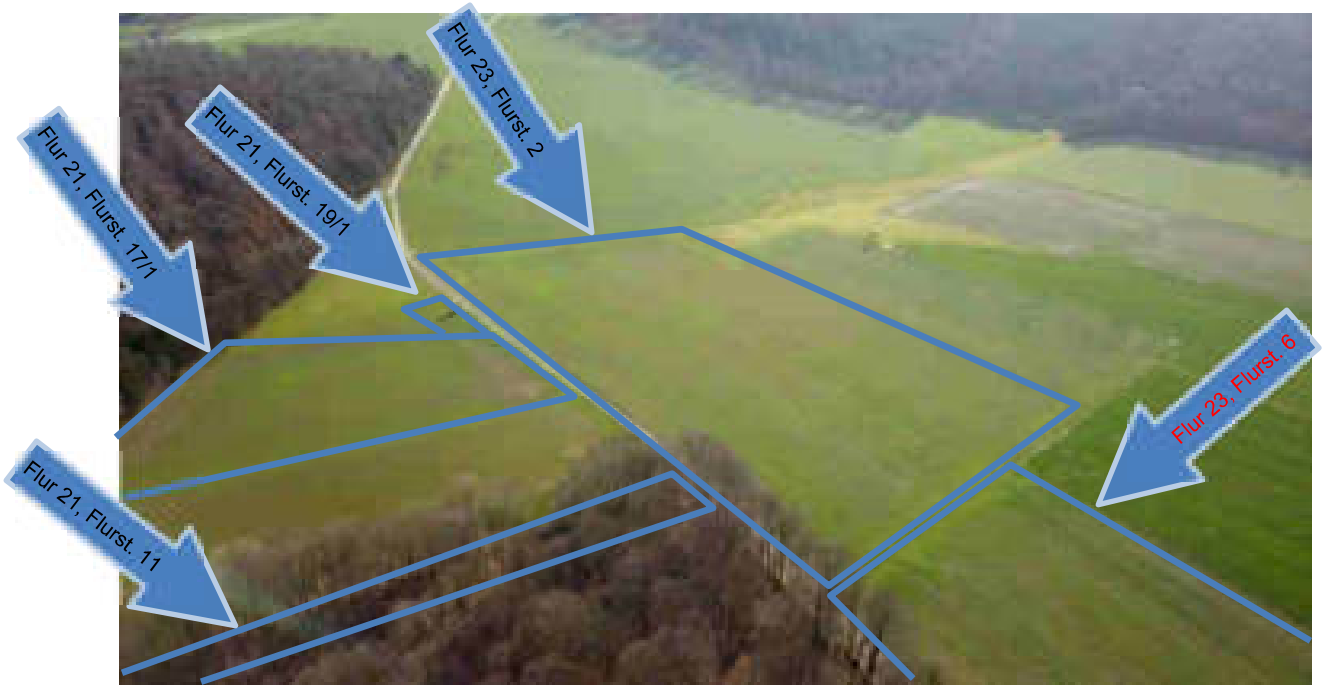


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

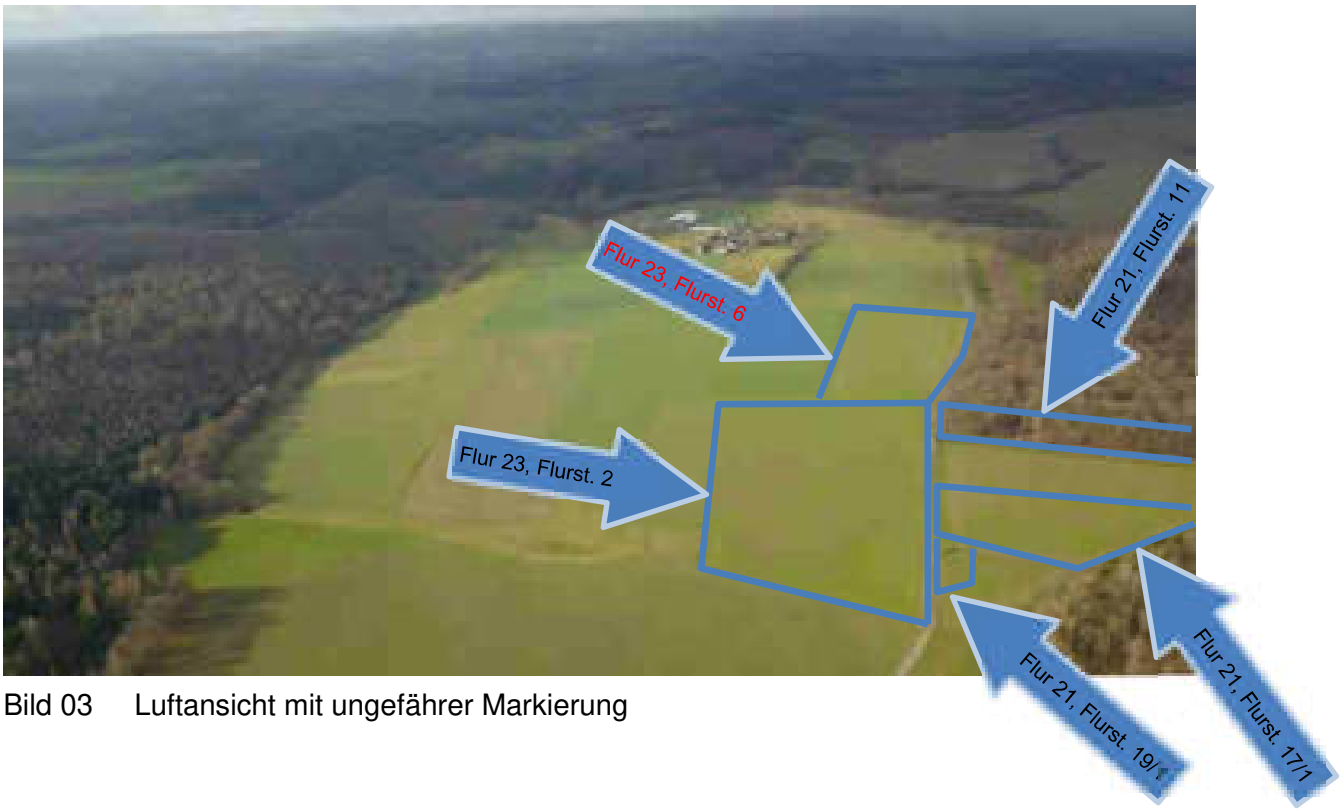


Bild 03 Luftansicht mit ungefährer Markierung

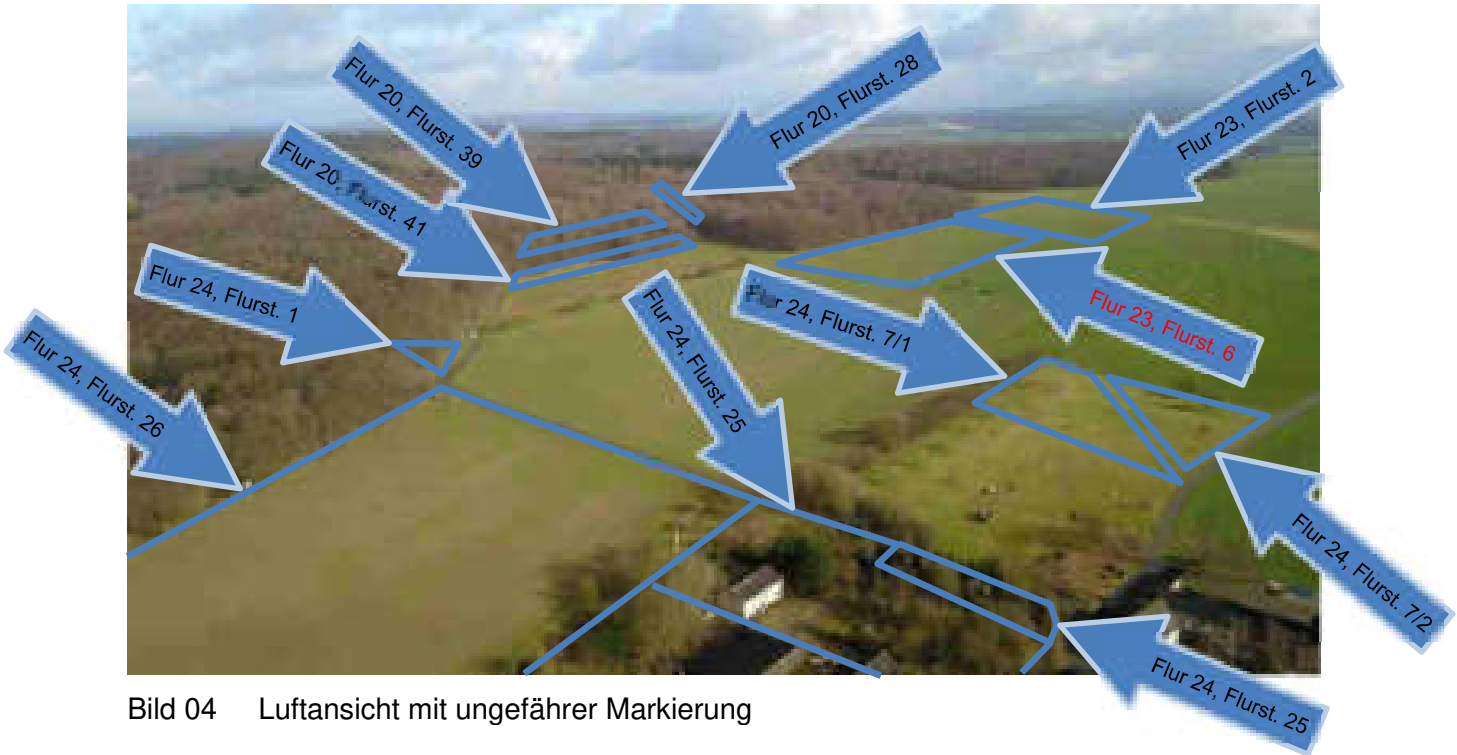


Bild 04 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.7.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Acker genutzt.

3.7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.7.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2020
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	24.008 m²
Entfernung zum Ortsrand	=	0,4 km
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

3.7.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,80 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2020	19.02.2020	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	×	1,00
Fläche (m²)	keine Angabe	24.008	×	1,00
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,4	×	1,10
Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	×	1,00
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,88 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**0,88 €/m²**
Fläche	×	24.008 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	21.127,04 € **21.127,00 €**

3.7.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „G - Flurstück 6“ 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)		**21.127,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**21.127,00 €**
	rd.	**21.130,00 €**

3.7.5 Wert des Grundstücks G - Flurstück 6

Der **Wert für das Grundstück G - Flurstück 6** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

21.130,00 €

in Worten: einundzwanzigtausendeinhundertdreißig Euro

geschätzt.

3.8 Wertermittlung für das Grundstück H - Flurstück 24 (Flur 23)

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

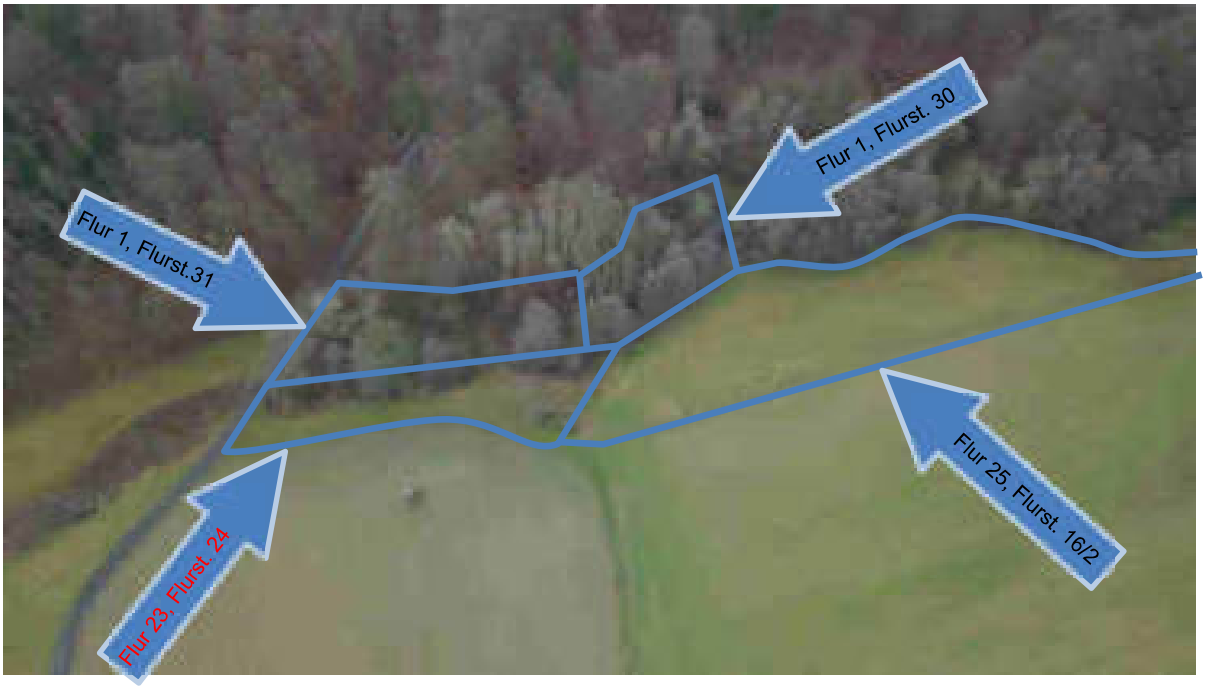


Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

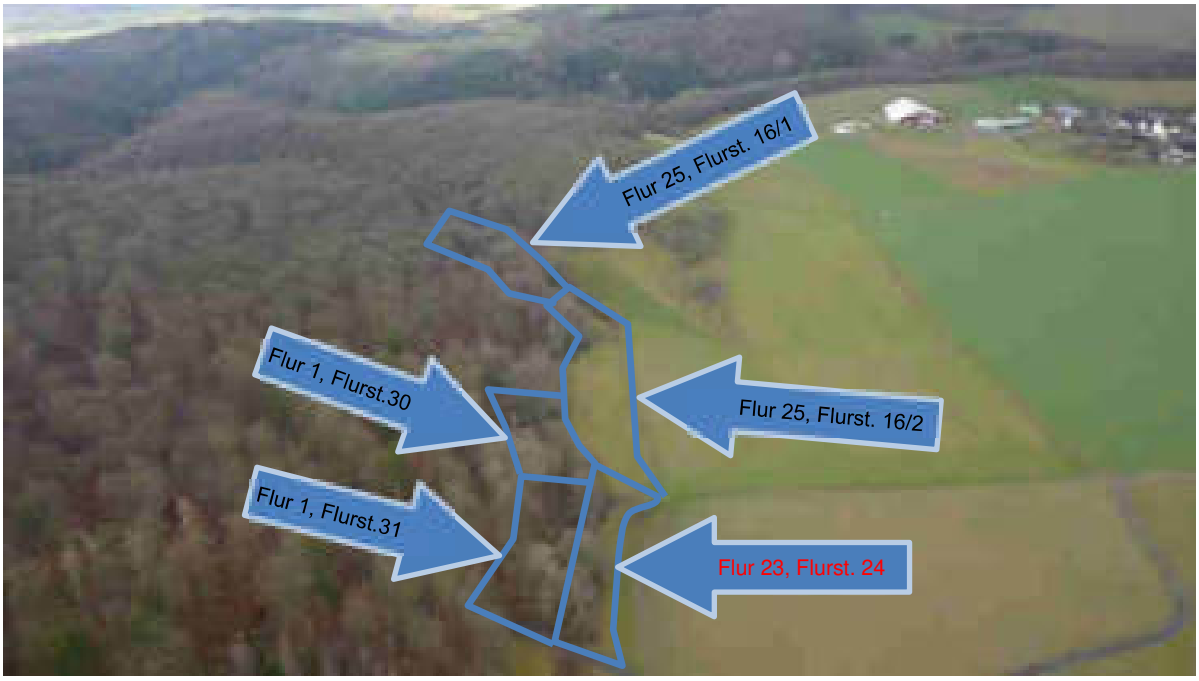


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.8.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück ist teilweise bewaldet und wird teilweise als Grünland genutzt.

3.8.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.8.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenwert (€/m²)	**=**	**0,60 €/m² [3]**
Fläche (m²)	×	890 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=**	**534,00 €**

3.8.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „H - Flurstück 24 (Flur 23)“ 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)		**534,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**534,00 €**

3.8.5 Wert des Grundstücks H - Flurstück 24 (Flur 23)

Der **Wert für das Grundstück H - Flurstück 24 (Flur 23)** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

540,00 €

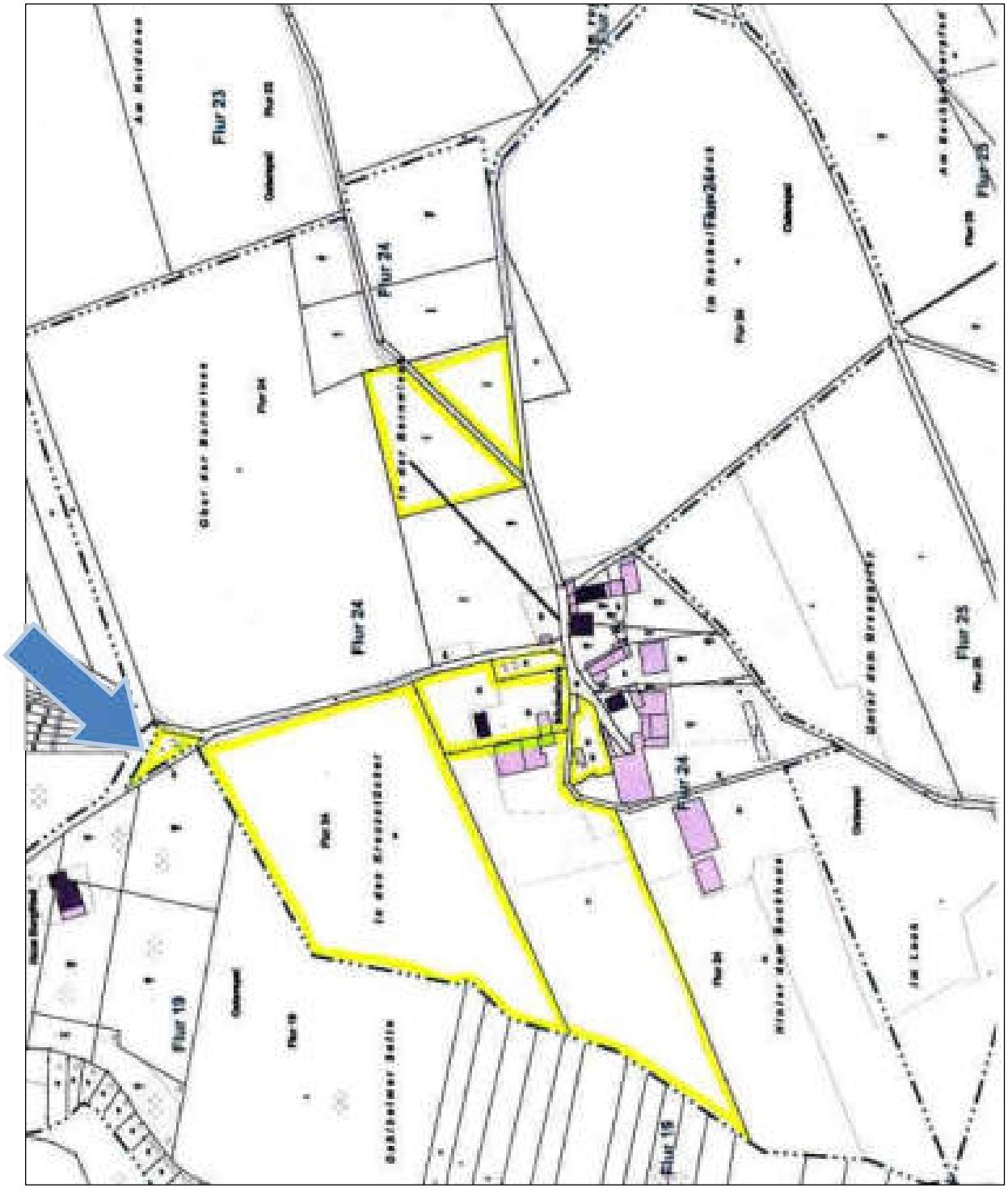
in Worten: fünfhundertvierzig Euro

geschätzt.

[3] gemittelt aus Bodenrichtwert für Holzung und Grünland

3.9 Wertermittlung für das Grundstück I - Flurstück 1

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

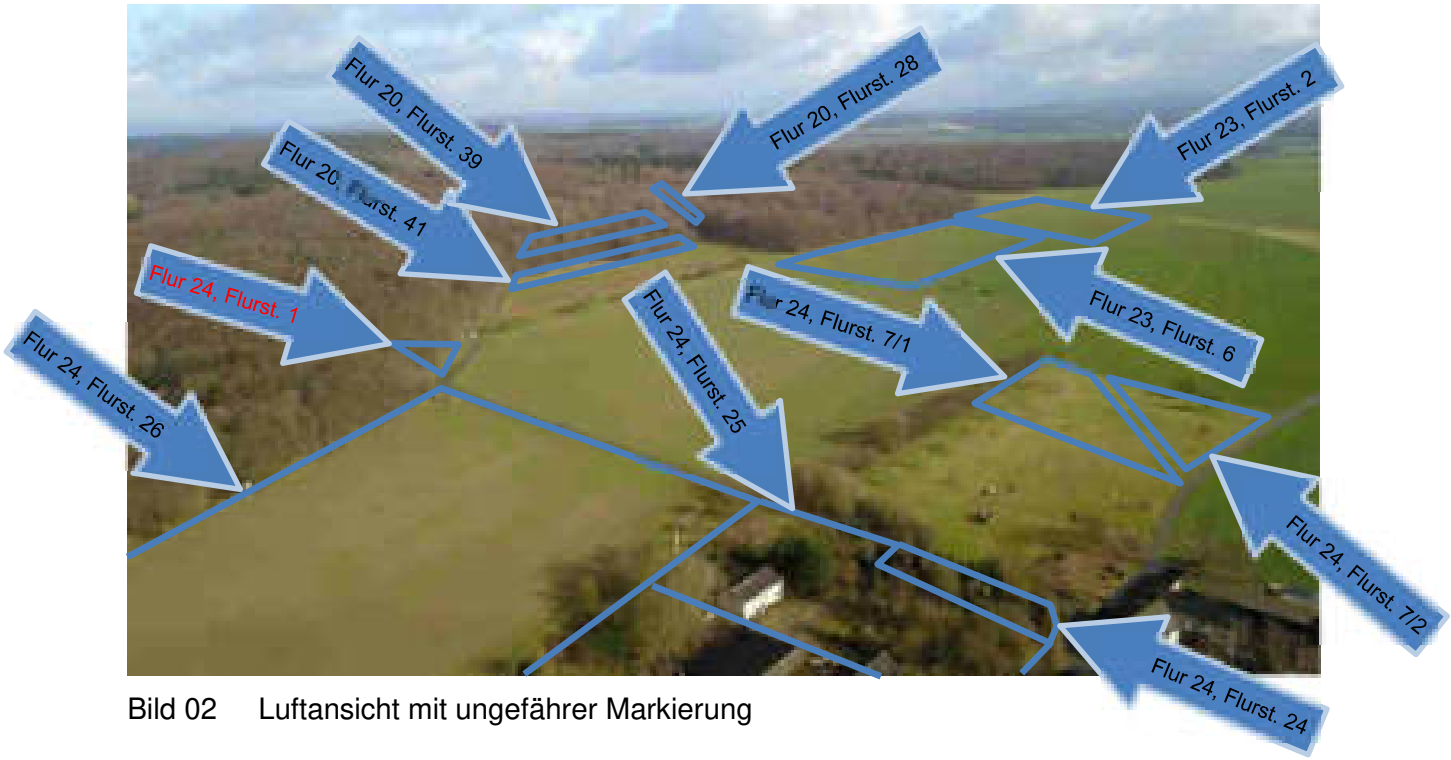


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.9.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück ist teilweise bewaldet und wird teilweise als Verkehrsfläche genutzt. Für den Teilbereich der Verkehrsfläche wird keine Nachfrage erkannt. Der Wert für diese Fläche wird daher mit 0 € geschätzt.

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstück abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Wald	400 m²
B	Verkehrsfläche	216 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		616 m²

3.9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.9.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „A“		
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**=**	**0,35 €/m²**
Fläche (m²)	×	400 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=**	**140,00 €**

3.9.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A“ 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 für den Bewertungsteilbereich „A“ (vgl. Bodenwertermittlung)		**140,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“	**=**	**140,00 €**

3.9.5 Wert des Grundstücks I - Flurstück 1

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A	140,00 €
B	0,00 €
Summe	140,00 €

Der **Wert für das Grundstück I - Flurstück 1** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

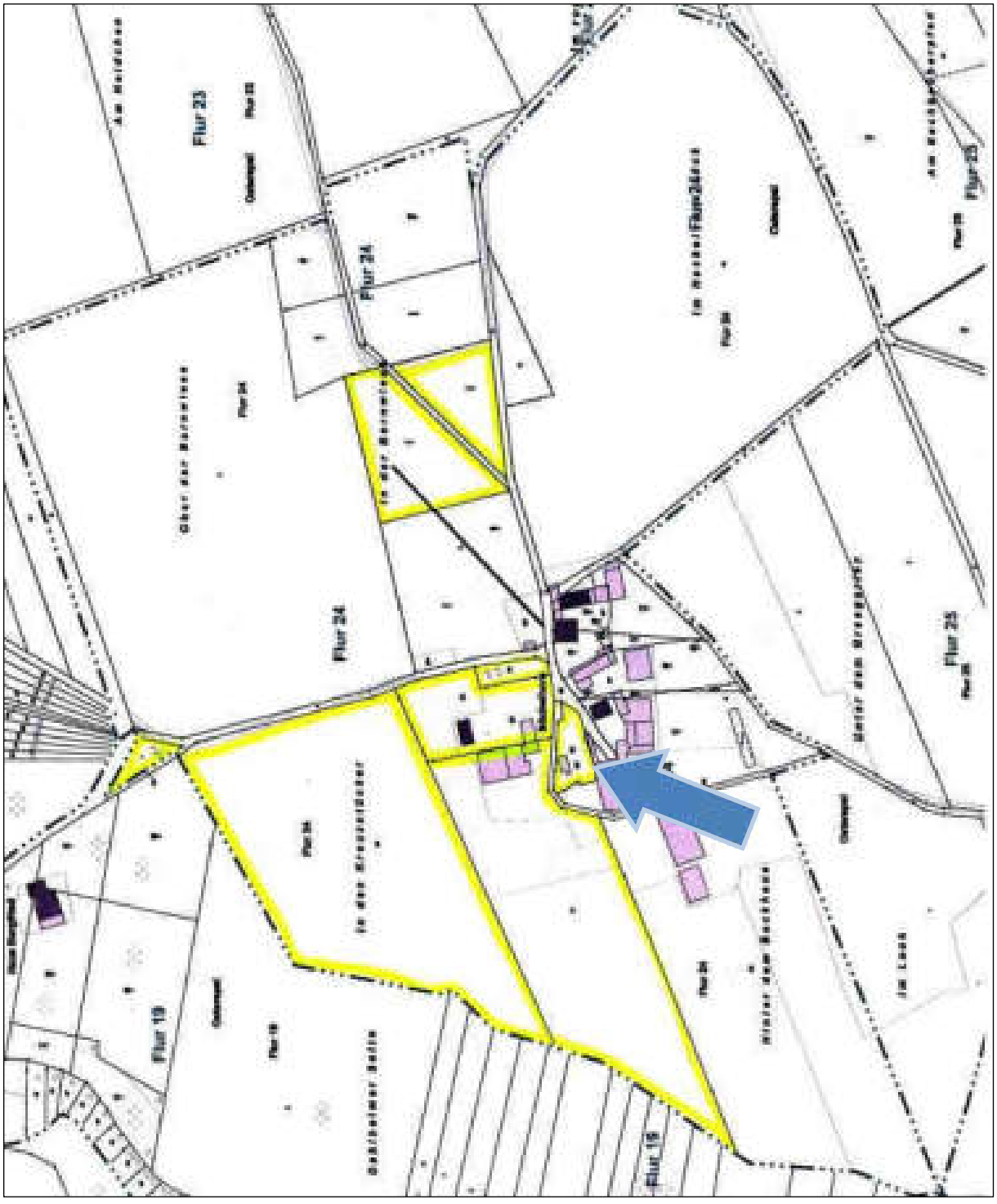
140,00 €

in Worten: einhundertvierzig Euro

geschätzt.

3.10 Wertermittlung für das Grundstück J - Flurstück 22

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

Bild 02 Ansicht Nebengebäude

Bild 03 Ansicht Nebengebäude

Bild 04 Ansicht Nebengebäude

3.10.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu dem Objekt gewährt. Bauunterlagen wurden von den Bauämtern und von dem Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt. Es wird daher in der vorliegenden Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt sind. In allen anderen Fällen ist der Verkehrswert zu überprüfen.

Es wurde lediglich gestattet, das Objekt vom angrenzenden Weg aus zu besichtigen. Demnach handelt es sich um ein scheunenartiges Gebäude. Das Gebäude wurde massiv errichtet und verfügt über ein Satteldach.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurde dem Nebengebäude 4 ein pauschaler Wertansatz beigemessen. Da die Flächen nicht bekannt sind, wurde auf die Anwendung eines Ertragswertverfahrens verzichtet. Es ist nicht bekannt, ob das Gebäude über Strom-, Wasser- oder Abwasseranschlüsse verfügt.

3.10.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.10.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**= 3,20 €/m²**
Fläche (m²)	× 1.083 m²
abgabenfreier Bodenwert	**= 3.465,60 €** **rd. 3.466,00 €**

3.10.4 Sachwertermittlung

3.10.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude 5
Berechnungsbasis	pauschale Wertschätzung
Gebäudewert (inkl. BNK)	2.500,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**2.500,00 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**0,00 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**2.500,00 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**3.466,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**5.966,00 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,00**
(marktangepasster) Sachwert	=	**5.966,00 €**
	rd.	**5.970,00 €**

3.10.5 Wert des Grundstücks J - Flurstück 22

Der **Wert für das Grundstück J - Flurstück 22** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

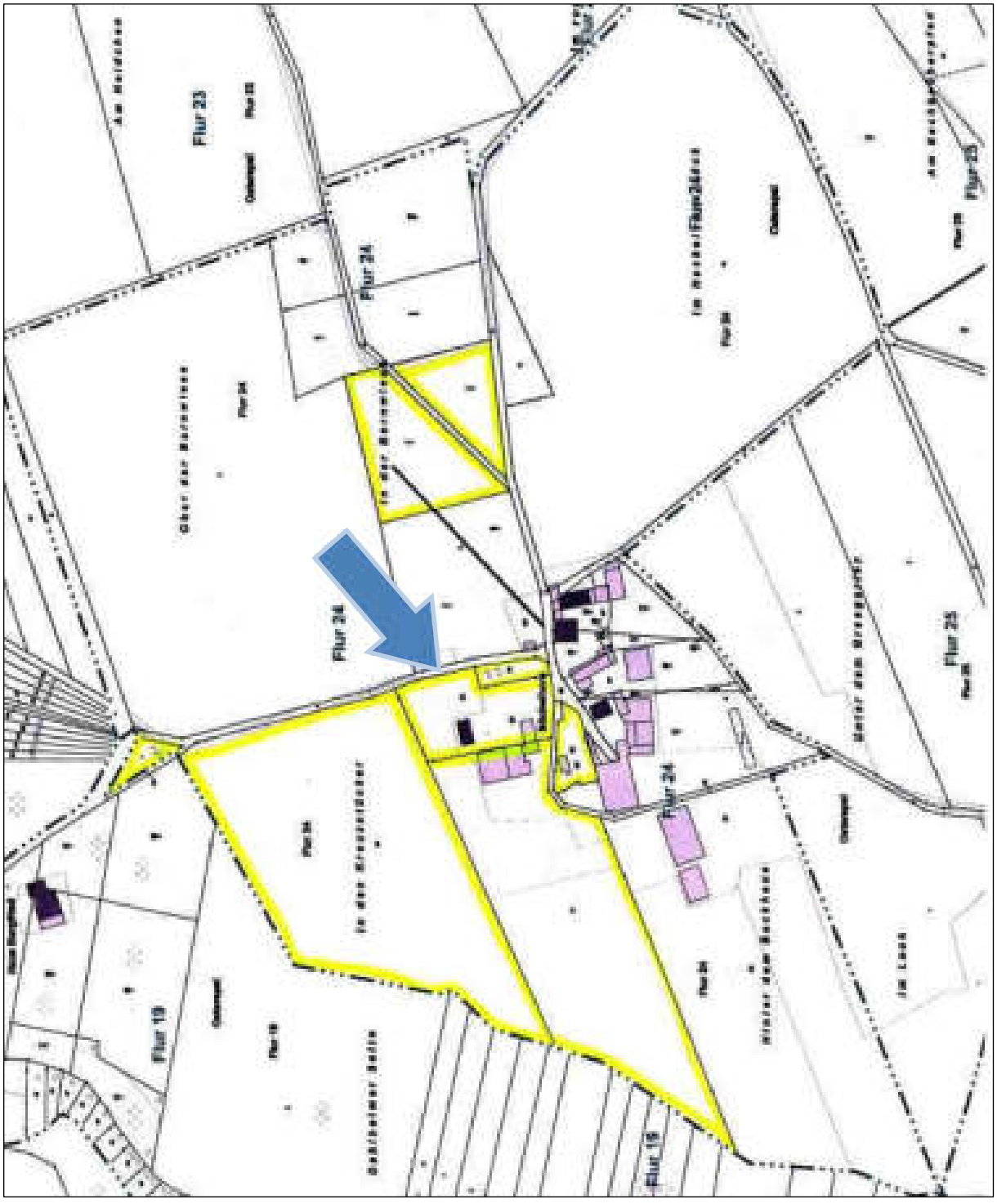
5.970,00 €

in Worten: fünftausendneunhundertsiebzig Euro

geschätzt.

3.11 Wertermittlung für das Grundstück K - Flurstück 25

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

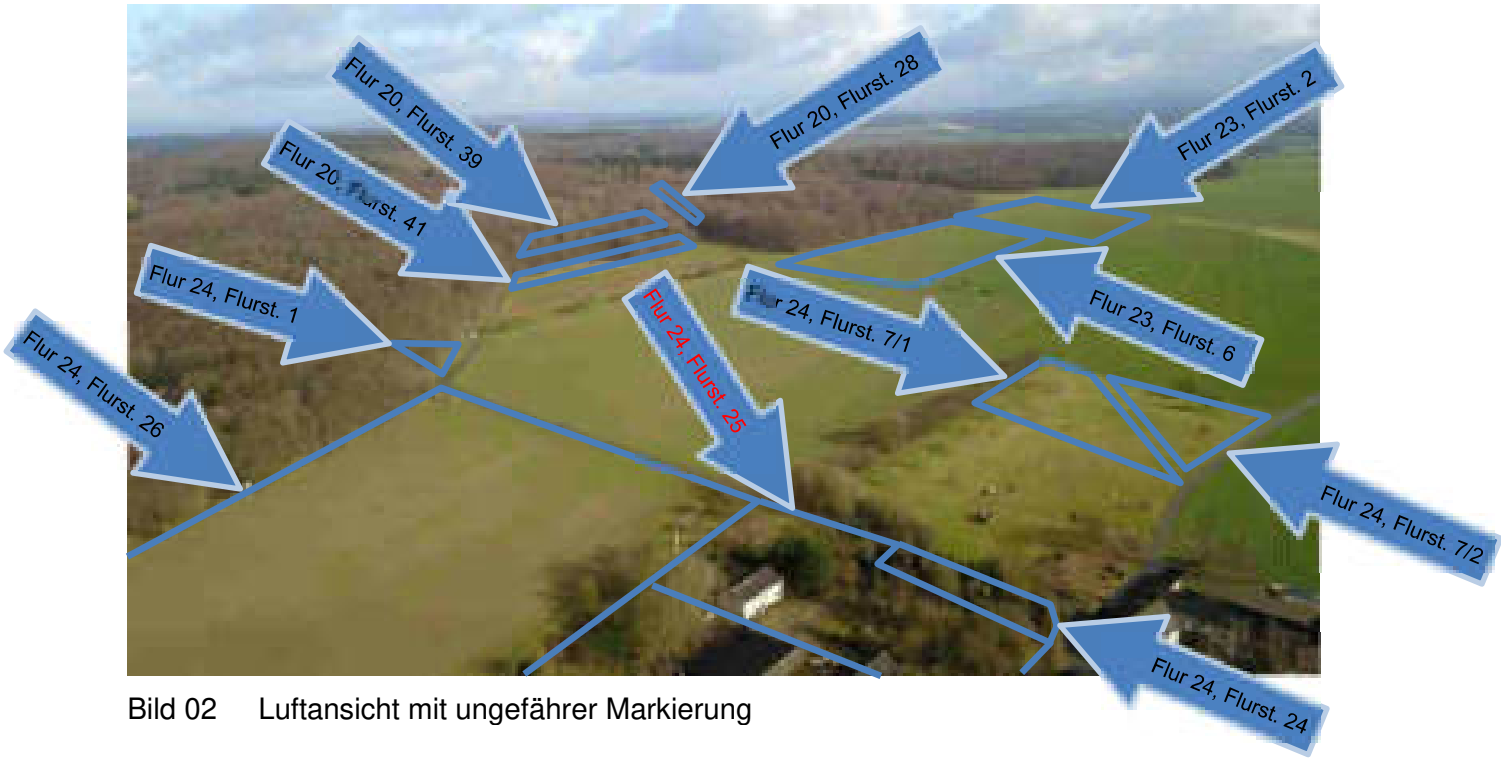


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

Bild 03 Luftansicht Wohnhaus

Bild 04 Luftansicht Wohnhaus mit Nebengebäuden

Bild 05 Wohnhausansicht

Bild 06 Ansicht Nebengebäude

Bild 07 Ansicht Nebengebäude

III. grob überschlägliche Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß äußerem Augenschein (ohne Bereich c)

Wohnhaus

Erdgeschoss

Bereich a	~ 16,10 m x 8,20 m	~ 132,02 m²

Obergeschoss

Bereich a	~ 16,10 m x 8,20 m	~ 132,02 m²

Dachgeschoss

Bereich a	~ 16,10 m x 8,20 m	~ 132,02 m²
		~ 396,06 m²

Brutto-Grundfläche Wohnhaus vermutlich insgesamt **rd. 396,00 m²**

Nebengebäude 1

Erdgeschoss

Bereich a	~ 20,30 m x 18,10 m	~ 367,43 m²
		~ 367,43 m²

Brutto-Grundfläche Nebengebäude 1 vermutlich insgesamt **rd. 367,00 m²**

Nebengebäude 2

Erdgeschoss

Bereich a	~ 14,30 m x 20,30 m - 12,00 m x 2,50 m	~ 260,29 m²
		~ 260,29 m²

Brutto-Grundfläche Nebengebäude 2 vermutlich insgesamt **rd. 260,00 m²**

Nebengebäude 3

Erdgeschoss

Bereich a	vermutlich	
	~ 12,00 m x 7,90 m	
	+ 8,10 m x 2,40 m	~ 114,24 m²
		~ 114,24 m²

Brutto-Grundfläche Nebengebäude 3 vermutlich insgesamt **rd. 114,00 m²**

Nebengebäude 4

Erdgeschoss

Bereich a	vermutlich	
	~ 9,70 m x 7,90 m	~ 76,63 m²

Dachgeschoss

Bereich a	vermutlich	
	~ 9,70 m x 7,90 m	~ 76,63 m²
		~ 153,26 m²

Brutto-Grundfläche Nebengebäude 4 vermutlich insgesamt **rd. 153,00 m²**

Nebengebäude 5

Erdgeschoss

Bereich a	~ 12,40 m x 5,60 m	
	- 2,30 m x 2,90 m	~ 62,77 m²

Dachgeschoss

Bereich a	~ 12,40 m x 5,60 m	
	- 2,30 m x 2,90 m	~ 62,77 m²
		~ 125,54 m²

Brutto-Grundfläche Nebengebäude 5 vermutlich insgesamt **rd. 126,00 m²**

3.11.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt sich um ein bebautes Grundstück im Außenbereich von Osterspai gemäß § 35 BauGB. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus sowie mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude gebaut.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu den Objekten gewährt.

Es wurde lediglich gestattet, die beiden Gebäude hofseitig in Augenschein zu nehmen. Objektunterlagen wurden weder von den Bauämtern noch vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um Nebengebäude 5, dessen Nutzung nicht bekannt ist. Vermutlich handelt es sich um ein schuppenähnliches Gebäude. Dieses wurde offensichtlich in massiver Bauweise errichtet. Das Satteldach ist mit (sehr wahrscheinlich asbesthaltigen) Faserzementplatten gedeckt.

Soweit dies von außen ersichtlich wurde, handelt es sich bei dem Wohnhaus um ein zweigeschossiges Gebäude, das vermutlich in den 60er Jahren in massiver Bauweise errichtet wurde. Der Eigentümer teilte mit, dass das Gebäude nicht unterkellert sei. Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Bei der Dacheindeckung handelt es sich vermutlich um asbesthaltige Faserzementplatten. Die Fenster des Objektes sind - soweit ersichtlich - aus Holz mit einfacher Verglasung. Die Hauseingangstüre ist veraltet.

Soweit von außen ersichtlich wurde, befindet sich das Objekt in einem technisch überalterten Zustand. Die genaue Wohnfläche, der Ausbaugrad und die Ausstattungsqualität sind nicht bekannt. Es wurde daher auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass das Wohnhaus und die Nutzung als solches genehmigt sind. In allen anderen Fällen ist der Verkehrswert zu überprüfen.

Offensichtlich ist das Gebäude mittels Dachständer an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Ein Kanal- und Wasseranschluss an die öffentlichen Versorgungsleitungen besteht allerdings nicht. Es ist eine eigene Gewinnungsanlage vorhanden. Hierbei handelt es sich um zwei Brunnen auf den Flurstücken 7/1 und 5/1. Der Eigentümer teilte mit, dass das Wohnhaus an den Brunnen auf Flurstück 7/1 angeschlossen sei. Des Weiteren wurde seitens der Verbandsgemeinde mitgeteilt, dass eine gemeinschaftliche Pflanzenkläranlage vorhanden ist. Die entsprechenden befristeten Genehmigungen liegen vor.

3.11.1.1 Wasserrechtliche Genehmigung Kleinkläranlage

Rheinland-Pfalz

Bezirksregierung Koblenz
56-35-41-20/97

Koblenz, 14. Jan. 98

Gegen Empfangsbestätigung

Verbandsgemeindeverwaltung
Brauhach
- Verbandsgemeindewerke -
Friedrichstraße 12

56338 Braubach

21. JAN. 1998

Vollzug des Wasser- und Abwasserabgabengesetzes
Antrag der Verbandsgemeinde Braubach vom 10.12.1997 auf Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung von Abwasser aus der Pflanzenkläranlage des Anwesens "Hof Büchelborn", Gemarkung Osterspai, in den Reichelsteiner Bach (Gewässer III. Ordnung)

B e s c h e i d

Aufgrund der §§ 2, 3, 7 und 7 a WHG i.V.m. den §§ 25 ff.LWG sowie aufgrund des § 4 AbwAG i.V.m. den Bestimmungen des LAbwAG ergeht folgende Entscheidung:

I. Einfache Erlaubnis

Der Verbandsgemeinde Braubach wird die einfache Erlaubnis für die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer erteilt.

1. Zweck, Art und Maß der Benutzung

Die erlaubte Gewässerbenutzung dient der Beseitigung des im Bereich der 4 landwirtschaftlichen Betriebe des Anwesens "Hof Büchelborn", Gemarkung Osterspai, anfallenden Abwassers aus der geplanten Pflanzenkläranlage. Das Abwasser wird der Kläranlage im modifizierten Trennsystem zugeführt. Zu diesem Zweck ist die Verbandsgemeinde Braubach befugt,

a) Schmutzwasser (häuslich)

lfd. Nr.	Abwasser-art	aus	auf dem Grundstück Flur	Flur-stück Nr.	Gemarkung
1	a)	KA	14	26	Osterspai

in den Reichelsteiner Bach (Gewässer III. Ordnung) einzuleiten.

Folgende Einleitungsmengen dürfen nicht überschritten werden:

(Erläuterungen: Mischwasserabfluß = Q_M, Niederschlagswasserabfluß = Q_r, Trockenwetterabfluß = Q_T, Jahresschmutzwassermenge = JSM)

lfd. Nr.	Abflußart	l/s	m^3/a JSM
1	Qr	1	913 (bei Vollanschluß mit 25 E)

Die Jahresschmutzwassermenge wird bestimmt aus der im Einzugsgebiet der Kläranlage verbrauchten Wassermenge der öffentlichen Wasserversorgung bzw. Eigenwasserversorgung.

Das in der Abwasserbehandlungsanlage gereinigte Abwasser muß an der Meßstelle (Probenahmeschacht hinter Pflanzenbeet) folgenden Anforderungen genügen:

Überwachungswert:

	Konzentration mg/l
Biochemischer Sauerstoffbedarf (BSB_5)	55

Die Angabe von Frachtwerten entfällt aufgrund stark schwankender Wassermengen.

Der Überwachungswert wird bestimmt von der nicht abgesetzten, homogenisierten Probe aus der qualifizierten Stichprobe.

Da im Abwasser die in der Anlage zu § 3 AbwAG unter der Nr. 5 genannten Metalle mit ihren Verbindungen, die adsorbierbaren organisch gebundenen Halogene (AOX) und die Giftigkeit gegenüber Fischen nicht über den dort angegebenen Schwellenwerten zu erwarten sind, wird insoweit von der Festlegung von Überwachungswerten abgesehen.

Ein vorstehend festgesetzter Wert ist einzuhalten.

Er gilt auch als eingehalten, wenn die Ergebnisse der letzten fünf im Rahmen der staatlichen Gewässeraufsicht durchgeführten Untersuchungen in vier Fällen diesen Wert nicht überschreiten und kein Ergebnis den Wert um mehr als 100 v.H. übersteigt. Untersuchungen, die länger als drei Jahre zurückliegen, bleiben unberücksichtigt.

- 3 -

Eine qualifizierte Stichprobe umfaßt mindestens fünf Stichproben, die, in einem Zeitraum von höchstens zwei Stunden in Abstand von nicht weniger als zwei Minuten entnommen, gemischt werden.

Den festgesetzten Werten liegen die im Anhang 1 der Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer -Abwasserverordnung (AbwV)- in der jeweils gültigen Fassung sowie die in der Anlage zu § 4 AbwV, aufgeführten Analyse- und Meßverfahren zugrunde.

Weitere Anforderungen:

Das Abwasser muß klar, farblos und geruchlos sein.

Der pH-Wert des Abwassers muß zwischen 6,5 und 8,5 liegen.

I. Dauer der Erlaubnis

Die Erlaubnis ist widerruflich.

II. Plan

Der Erlaubnis liegen die vom Planungsbüro PERTO-Plant, Albachberg, unter dem Datum 04.12.1997 erstellten Unterlagen und Pläne zugrunde. Diese sind Bestandteil des Bescheides und mit einem entsprechenden Vermerk versehen. Behördlich vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind zu beachten.

III. Abwasseranlage

1. Vor der Betriebsbereitschaft der Abwasserbehandlungsanlage und erfolgter Abnahme durch das staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur (- siehe auch Nebenbestimmungen und Hinweise zum Bau der Abwasseranlage) darf von der Erlaubnis kein Gebrauch gemacht werden. Mit dem Bau der Abwasseranlage ist spätestens nach 2 Jahren zu beginnen.

2. Die für 25 EW ausgelegte Anlage besteht aus folgenden Anlageteilen:

- 3-Kammer-Absetzgrube
- Pflanzbeet
- Kontrollschacht
- Ablaufgräben und -leitungen

III. Nebenbestimmungen und Hinweise für die Gewässerbenutzung und Betrieb der Abwasseranlage(n)

1. Der Betreiber ist verpflichtet, eine behördliche Überwachung der Anlage(n) zu dulden und etwa erforderliche Unterlagen, Arbeitskräfte und Werkzeuge zur Verfügung zu stellen sowie technische Ermittlungen und Prüfungen zu gestatten und zu unterstützen.

LZ-35-20.97A/56CHNAW

- 4 -

2. Mit der Bedienung und Wartung der Abwasseranlage(n) muß ausreichendes Personal mit geeigneter Ausbildung beauftragt sein, das für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen verantwortlich ist. Die im Erlaubnisbescheid festgesetzten Anforderungen sind ihm bekanntzugeben. Eine Vertretung muß jederzeit gesichert sein.

3. Der Erlaubnisinhaber hat dafür zu sorgen, daß die Anlage gemäß dem ATV-Hinweisblatt # 262 (insbesondere Punkte 6 und 7) betrieben und ein Betriebstagebuch geführt wird, in das den zuständigen Behörden jederzeit Einblick zu gewähren ist. Auch an Wochenenden und an Feiertagen ist für den ordnungsgemäßen Betrieb der Abwasseranlagen zu sorgen.

4. Im Rahmen der Eigenüberwachung sind vom Ablauf der Kleinkläranlagen halbjährlich aus der qualifizierten Stichprobe die in den Erlaubnisbescheiden festgelegten Parameter der Überwachungswerte zu untersuchen und zu dokumentieren.

5. Eine vorhersehbare, vorübergehende Änderung in der Betriebsweise der Abwasserbehandlungsanlage (z.B. Reparaturfall), die eine Überschreitung der Einleitungsbestimmungen zur Folge haben kann, ist dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft rechtzeitig unter Darstellung der Notwendigkeit und Vorgehensweise anzuzeigen.

6. Unvorhersehbare Störungen, die negative Auswirkungen auf das Gewässer haben können, sind unverzüglich der unteren Wasserbehörde und dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft anzuzeigen. Es sind unverzüglich alle Maßnahmen zu ergreifen, die notwendig und geeignet sind, Schaden abzuwenden oder zu mindern.

7. Nicht verschmutztes Wasser wie z.B. Niederschlagswasser, Grundwasser darf der Kleinkläranlage nicht zugeführt werden. Die anfallenden Oberflächenwässer sollten dezentral und breitflächig und unter Ausnutzung der belebten Bodenzone versickert bzw. zu Brauchwasserzwecken genutzt werden.

8. Die Kosten von jährlich bis zu 5 behördlichen Überwachungen der Gewässerbenutzung hat gem&5 § 94 Abs. 3 LWG der Erlaubnisinhaber zu tragen. § 94 Abs. 1 LWG bleibt im übrigen unberührt.

9. Betrieb und Wartung der Kleinkläranlagen hat entsprechend DIN 4261, Teil 3 bzw. 4 zu erfolgen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Schlammes ist sicherzustellen.

IV. <u>Fristbestimmungen und Hinweise zum Bau der Abwasseranlagen</u>

1. Für fachbehördlichen Bauüberwachung und Baumahme gem. § 95 sind dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft frühzeitig der beabsichtigte Beginn und die Beendigung der Bauarbeiten anzuzeigen. Bei der Abnahme sind unwesentliche Abweichungen vom Entwurf durch Bestandspläne zu belegen.

2. Die Anlage darf erst in Betrieb genommen werden, wenn die Abnahme erfolgt ist oder eine Zustimmung der Bezirksregierung für eine vorzeitige Inbetriebnahme vorliegt.

3. Bei der wasserbehördlichen Abnahme sind folgende Nachweise vorzulegen:

   - Dichtheitsprüfung der Abwasseranlagen

4. Bei der Errichtung der Pflanzenkläranlage sind die Bemessungs- und Gestaltungskriterien des ATV-Hinweisblattes H 262 zu beachten.

5. Die Bauwerke der Entwässerung sind nach den Arbeitsblättern der ATV, den einschlägigen Normen und den "Sicherheitsregeln für Abwasseranlagen" der Bundesarbeitsgemeinschaft der gemeindlichen Unfallversicherungsträger zu errichten.

6. Die Pflanzenkläranlage muß gegenüber dem Untergrund technisch dicht sein; eine künstliche Abdichtung ist ab einem k_f-Wert von > 10^{-7} m/s vorzusehen.

7. Die laut Planunterlagen vorgesehene Absetzgrube ist von 6 m³ auf 7,5 m³ Mindestinhalt zu vergrößern (vgl. DIN 4261, Teil 1, Pkt. 6.1.1.: 25 E x 0,3 m³ = 7,5 m³). Die Erhöhung ist insbesondere im Hinblick auf die optionale Erweiterung der Kläranlage zu beachten.

8. Nach Bauausführung ist der ursprüngliche Zustand der in Anspruch genommenen unbebauten Flächen wiederherzustellen. Böschungen sind landschaftsgerecht auszumodellieren und an das angrenzende Gelände harmonisch anzubinden.

9. Die Pflanzenkläranlage ist mit max. 0,6 m hohen, flach geneigten und ausgerundeten Dammschüttungen herzustellen. Die Außenböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 3 ausgestaltet werden.

10. Anfallende Bodenüberschußmassen sind ordnungsgemäß zu verbringen. Hierfür ist in der Regel eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern diese Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden.

V. <u>Allgemeine Nebenbestimmungen</u>

1. Für beabsichtigte Änderungen der erlaubten Art, des erlaubten Zweckes oder Maßes der Benutzung, wesentliche Änderungen der baulichen Anlagen, sowie Änderungen der Betriebs- und Verfahrensweise bei der Abwasserbeseitigung sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse rechtzeitig zu beantragen.

2. Diese Erlaubnis steht unter dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, der Änderung bzw. der Ergänzung von Inhalts- und Nebenbe-

L2-35-20.97A/56OKRAN

stimmungen, die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen.

3. Die Erlaubnis berührt nicht Rechte Dritter und ersetzt nicht Erlaubnisse, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind.

4. Ordnungswidrig nach § 138 Abs. 1 Nr. 16 LWG handelt, wer entgegen § 57 LWG seiner Verpflichtung zur Eigenüberwachung nicht nachkommt oder den getroffenen Festlegungen zuwiderhandelt oder die Überwachungsergebnisse nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig vorlegt oder den in einer Verordnung nach § 57 Abs. 2 LWG getroffenen Regelungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 138 Abs. 2 LWG mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

VI. Abwasserabgabe

Die Verbandsgemeinde Braubach hat gem. §§ 1, 9 Abs. 1 AbwAG i.V.m. § 10 Abs. 1 LAbwAG für das Einleiten von Abwasser in Gewässer ab Inbetriebnahme der Anlage eine Abwasserabgabe zu zahlen. Der Zeitpunkt der Inbetriebnahme ist der Bezirksregierung Koblenz und dem zuständigen StAWA anzuzeigen.

Die Festsetzung der Abwasserabgabe erfolgt in einem gesonderten Bescheid auf der Grundlage einer Erklärung gemäß § 11 Abs. 1 LAbwAG.

VII. Kostenentscheidung

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

VIII. Kostenfestsetzung

Für diese Entscheidung werden eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 250,00 DM (i.W.: zweihundertfünfzig Deutsche Mark) festgesetzt sowie Auslagen von 80,90 DM (i.W.: achtzig, 90/100 Deutsche Mark) erhoben.

Der Gesamtbetrag in Höhe von 330,90 DM ist am 06. Feb. 98 fällig und unter Angabe des Aktenzeichens und der Haushaltsstelle 0303/111 11 auf eines der Konten der Regierungshauptkasse Koblenz zu überweisen.

Werden bis zum Ablauf eines Monats nach dem Fälligkeitstag Gebühren oder Auslagen nicht entrichtet, so kann für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von 1 v.H. des rückständigen Betrages erhoben werden.

IX. Begründung

Die Verbandsgemeinde Braubach hat einen Antrag auf Erteilung einer einfachen Erlaubnis (§ 27 Abs. 3 LWG) für die Einleitung von Ab-

L2-35-20.97A/SEGHMAN

- 3 -

wasser aus der Pflanzenkläranlage für das Anwesen "Hof Büchelborn", Osterspai, in den Reichelsteiner Bach (Gewässer III. Ordnung) gestellt und entsprechende Planunterlagen vorgelegt.

Um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der 4 landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich "Hof Büchelborn" auf Dauer zu gewährleisten, soll hier eine Kleinkläranlage mit nachgeschaltetem Pflanzenbeet errichtet werden. Ein Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist wegen der weiten Entfernung nicht wirtschaftlich.

Dieses Vorhaben stellt eine Gewässerbenutzung i.s.d. § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf nach § 2 Abs. 1 WHG einer behördlichen Erlaubnis.

Im Verfahren zur Erteilung der Erlaubnis wurden die Stellen und Behörden, die durch die geplante Maßnahme in ihrem Aufgabenbereich berührt sein könnten, unterrichtet und hatten Gelegenheit zur Äußerung.

Bedenken wurden von diesen Stellen nicht geltend gemacht.

Gründe des Allgemeinwohls, die zu einer Versagung der beantragten Gewässerbenutzung führen müßten (§ 6 WHG), liegen nicht vor, so daß nach Festsetzung der für erforderlich gehaltenen Benutzungsbedingungen und Nebenbestimmungen die Erlaubnis erteilt werden konnte.

Bei der Festlegung des Umfanges der Gewässerbenutzung wurde berücksichtigt, daß jede vermeidbare Beeinträchtigung der Gewässerbeschaffenheit zu unterbleiben hat (§§ 1 a Abs. 1 WHG, 26 Abs. 2 LWG).

Die im Bescheid aufgenommenen Inhalts- und Nebenbestimmungen und Hinweise sind zur Verhütung nachteiliger Wirkungen für andere und für die Ordnung des Wasserhaushalts geboten.

Sie beruhen auf den §§ 4 WHG und 26 Abs. 2 LWG.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 2 und 8 Abs. 2 LGebG.

Die Zuständigkeit der Bezirksregierung Koblenz für diese Entscheidung ist in den §§ 34, 105 und 107 LWG geregelt.

LJ-35-30.97A/56CHNAH

- 8 -

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der

Bezirksregierung Koblenz,
Stresemannstr. 3-5, 56068 Koblenz,
oder
Postfach 269, 56002 Koblenz,

schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

L2-35-20.97A/[illegible]

Rechtsgrundlagen

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529), in der Neufassung vom 11.11.1996 (BGBl I S. 1690);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG) vom 04.03.1983 (GVBl. S. 31) i.d.F. vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11); geändert durch Gesetz vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69 ff);
- Gesetz über Abgaben für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserabgabengesetz - AbwAG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.1994 (BGBl. I S. 3370), geändert durch Gesetz vom 11.11.1996 (BGBl. I S. 1690);
- Landesgesetz zur Ausführung des Abwasserabgabengesetzes -AbwAG- (Landesabwasserabgabengesetz - LAbwAG) vom 22.12.1986 (GVBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.1993 (GVBl. S. 473 ff);
- Landesverordnung über die Gebühren im Geschäftsbereich des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 31.03.1993 (GVBl. S. 171, 377), zuletzt geändert am 04.02.1997 (GVBl. S. 67);
- Landesgebührengesetz für Rheinland-Pfalz (LGebG) vom 03.12.1974 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVBl. S. 140);
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 25.05.1976 (BGBl. I S. 1253), geändert durch Gesetz vom 02.07.1976 (BGBl. I S. 1749) und 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354);
- Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) vom 23.12.1976 (GVBl. S. 308, BS 2010-2) geändert durch Gesetz vom 17.11.1995 (GVBl. S. 463)
- Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) in der Fassung vom 09.07.1993 (GVBl. S. 407 ff);
- Allgemeine Rahmen-Verwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer - Rahmen-Abwasser-VwV - vom 08.09.1989 (GMBl. S. 518) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1996 (Bundesanzeiger vom 31.08.1996 Nr. 164 a);
- Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) vom 21.03.1997 (BGBl. I S. 566);
- Landesverordnung über die Eigenüberwachung von Abwasserbehandlungsanlagen (EÜVOA) vom 30.03.1995 (GVBl. S. 87 ff) zuletzt geändert durch die Landesverordnung vom 29.03.1994 (GVBl. S. 238);
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 06.10.1987 (MinBl. S. 415) - Gewässerschutzbeauftragter - ;
- Landespflegegesetz (LPflG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3.11.2 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen
(alle Angaben soweit von außen ersichtlich)

3.11.2.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.11.2.2 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich um 1960
Modernisierungen:	keine Modernisierungen von außen ersichtlich

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Bims
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich Bims
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich massive Geschossdecken
Treppen:	nicht bekannt

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Faserzementwellplatten[4]
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Dach vermutlich ohne Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Heizung:	nicht bekannt
Brennstofflagerung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt, soweit ersichtlich, Stromanschluss über Dachständer
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Fenster:	Fenster aus Holz mit einfacher Verglasung
Besondere Bauteile:	keine vorhanden

[4] vermutlich asbesthaltig

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand: mäßig
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: nicht bekannt

Belichtung / Besonnung: ausreichend

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs-besonderheiten:

- kleinere Rissbildungen
- Fenster erneuerungsbedürftig
- ältere Dacheindeckung
- ältere Dachentwässerung
- ältere Fassade

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

3.11.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

3.11.4 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
abgabenfreier (deduktiv ermittelter) Bodenwert (€/m²)	**= 18,00 €/m²**
Fläche (m²)	× 4.507 m²
abgabenfreier Bodenwert	**= 81.126,00 €**

3.11.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

3.11.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert“* ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert“* (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreis-verfahren.

3.11.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Nebengebäude 5
Berechnungsbasis	differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	396 m²	
Baupreisindex (BPI) 19.02.2020 (2010 = 100)	130,1	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	679,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	883,38 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	349.818,48 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	349.818,48 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	64 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	19 Jahre	
• prozentual	70,31 %	
• Betrag	245.957,37 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	103.861,11 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	103.861,11 €	2.500,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**106.361,11 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**4.254,44 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**110.615,55 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**81.126,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**191.741,55 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,75**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**143.806,16 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**143.806,16 €**
	rd.	**144.000,00 €**

3.11.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) wurde von mir überschläglich durchgeführt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen		
	[%]	1	2	3
Außenwände	23,0 %		1,0	
Dach	15,0 %	1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %		1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5
Heizung	9,0 %		1,0	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	26,0 %	66,5 %	7,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	26,0	161,20
2	690,00	66,5	458,85
3	790,00	7,5	59,25
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 679,30 gewogener Standard = 1,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	679,30 €/m² BGF
	rd.	**679,00 €/m² BGF**

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (106.361,11 €)	4.254,44 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

3.11.6 Wert des Grundstücks K - Flurstück 25

Der **Wert für das Grundstück K - Flurstück 25** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

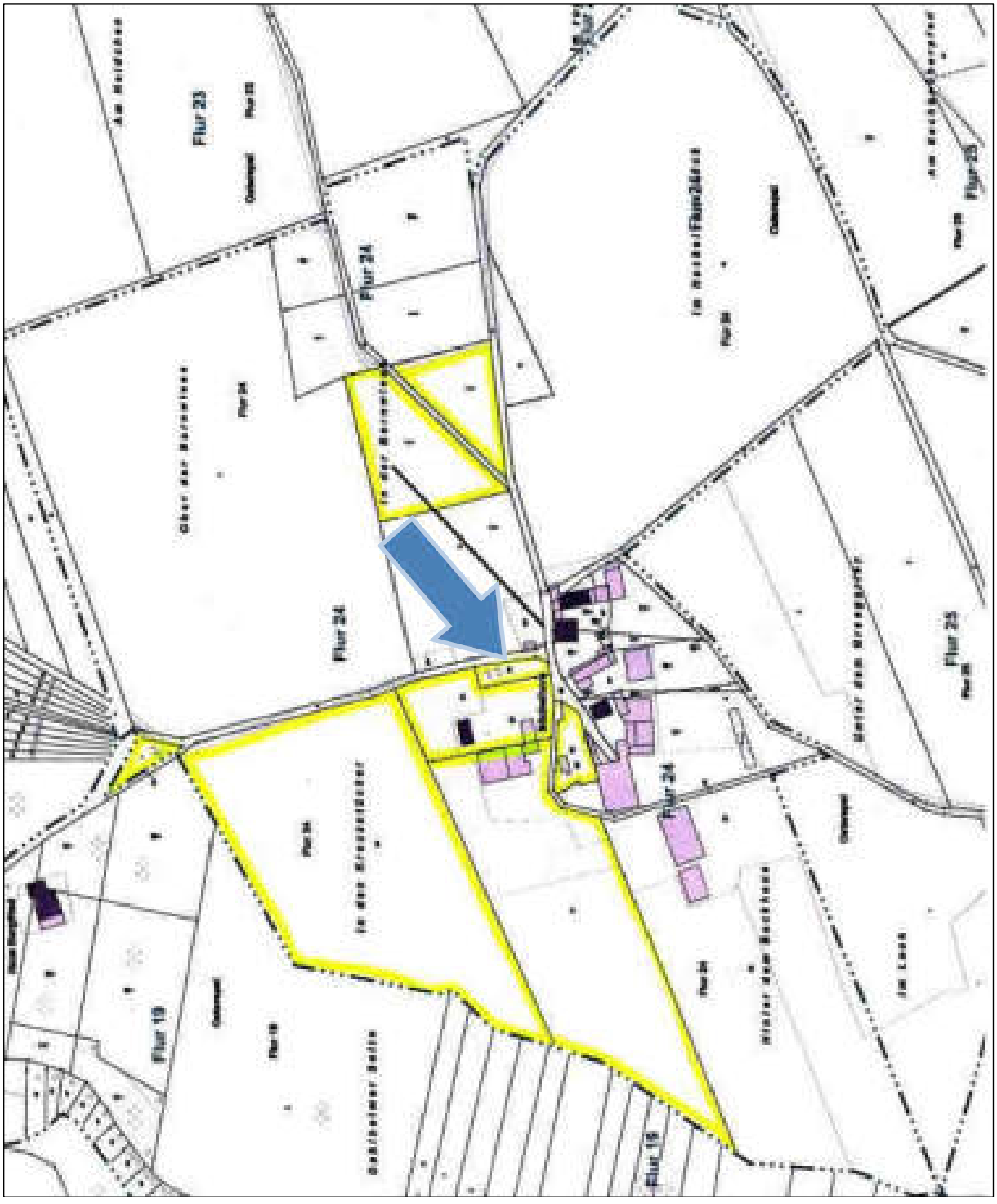
144.000,00 €

in Worten: einhundertvierundvierzigtausend Euro

geschätzt.

3.12 Wertermittlung für das Grundstück L - Flurstück 24 (Flur 24)

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.12.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück ist teilweise bewaldet und wird teilweise als Grünland genutzt.

3.12.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.12.3 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks	**besondere landwirtschaftliche Fläche**	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das abgabenpflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
Bodenwert		**0,80 €/m²**
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	4,00
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	3,20 €/m²
Fläche	×	665 m²
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	**=**	**2.128,00 €**

3.12.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „L - Flurstück 24 (Flur 24)“ 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)		**2.128,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**2.128,00 €**
	rd.	**2.130,00 €**

3.12.5 Wert des Grundstücks L - Flurstück 24 (Flur 24)

Der **Wert für das Grundstück L - Flurstück 24 (Flur 24)** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

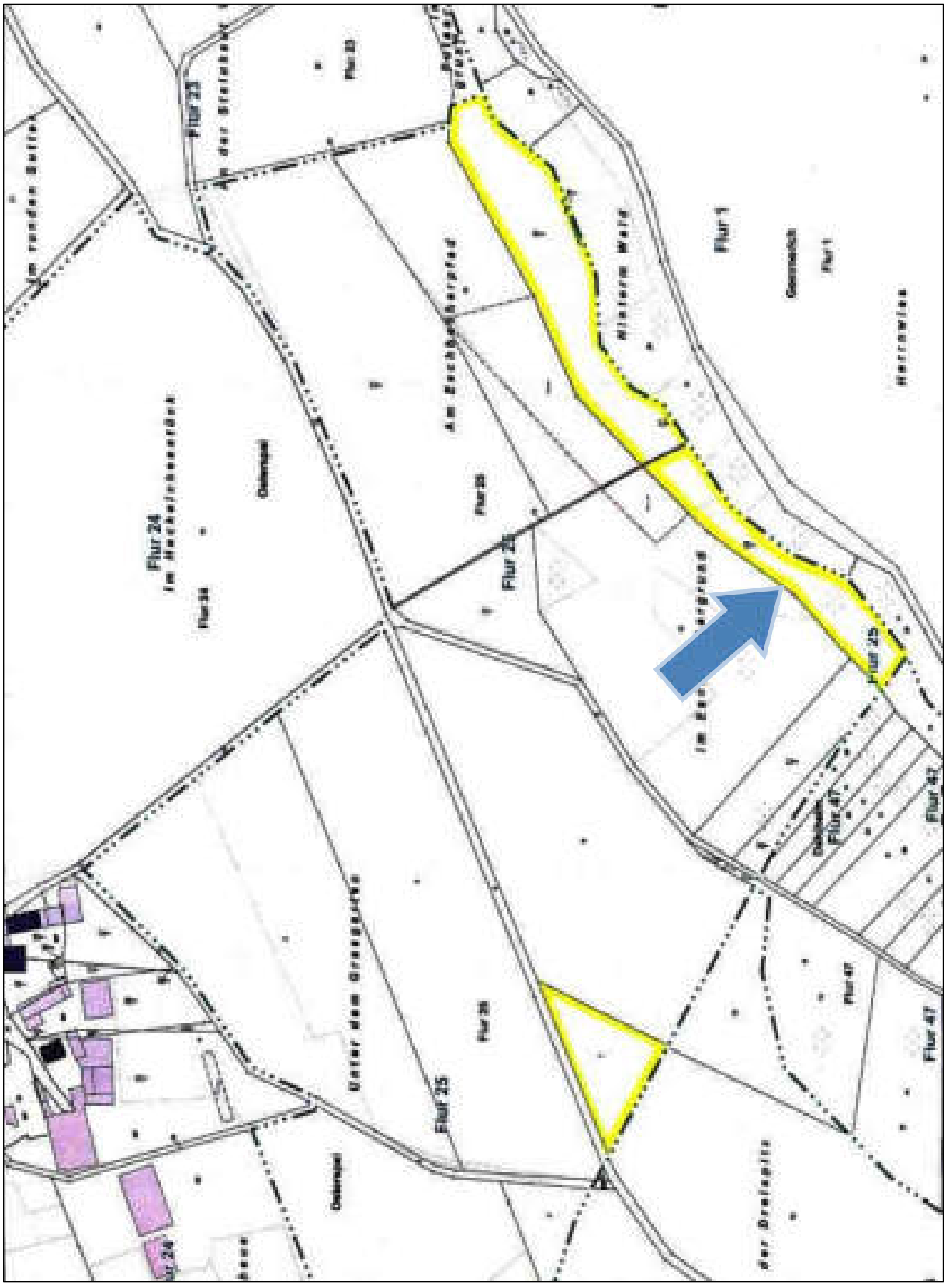
2.130,00 €

in Worten: zweitausendeinhundertdreißig Euro

geschätzt.

3.13 Wertermittlung für das Grundstück M - Flurstück 16/1

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

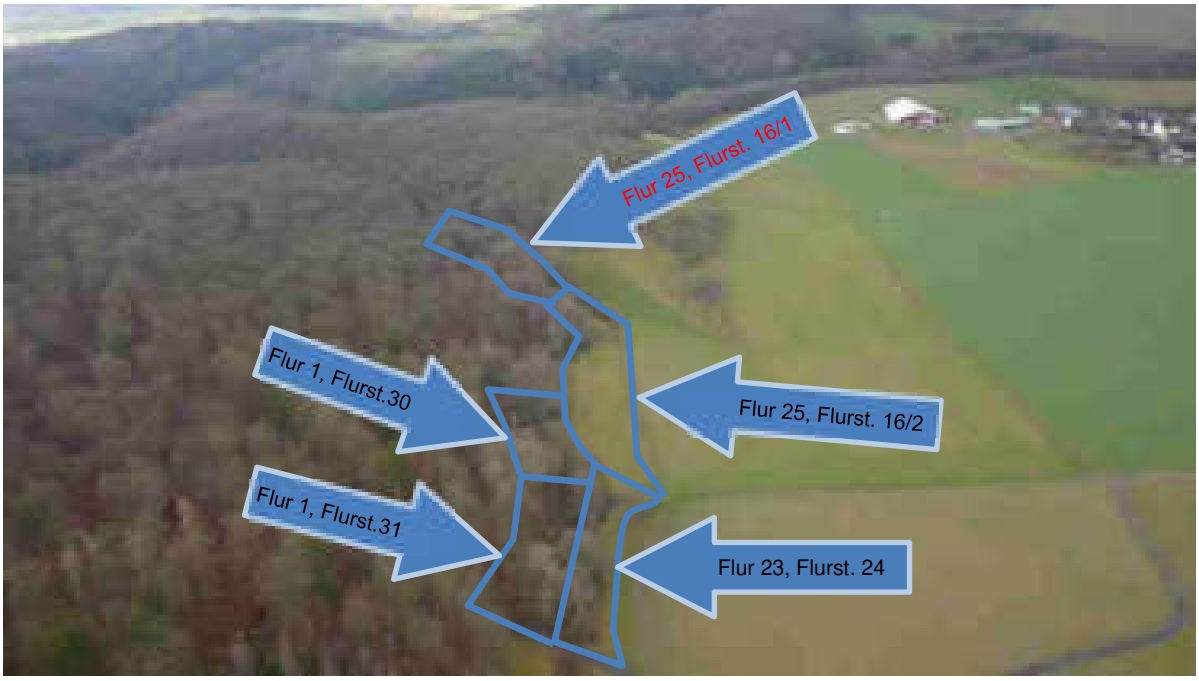


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.13.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück ist teilweise bewaldet.

3.13.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.13.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**=**	**0,35 €/m²**
Fläche (m²)	×	4.100 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=**	**1.435,00 €**

3.13.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „M - Flurstück 16/1“ 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)		**1.435,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**1.435,00 €**
	rd.	**1.440,00 €**

3.13.5 Wert des Grundstücks M - Flurstück 16/1

Der **Wert für das Grundstück M - Flurstück 16/1** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

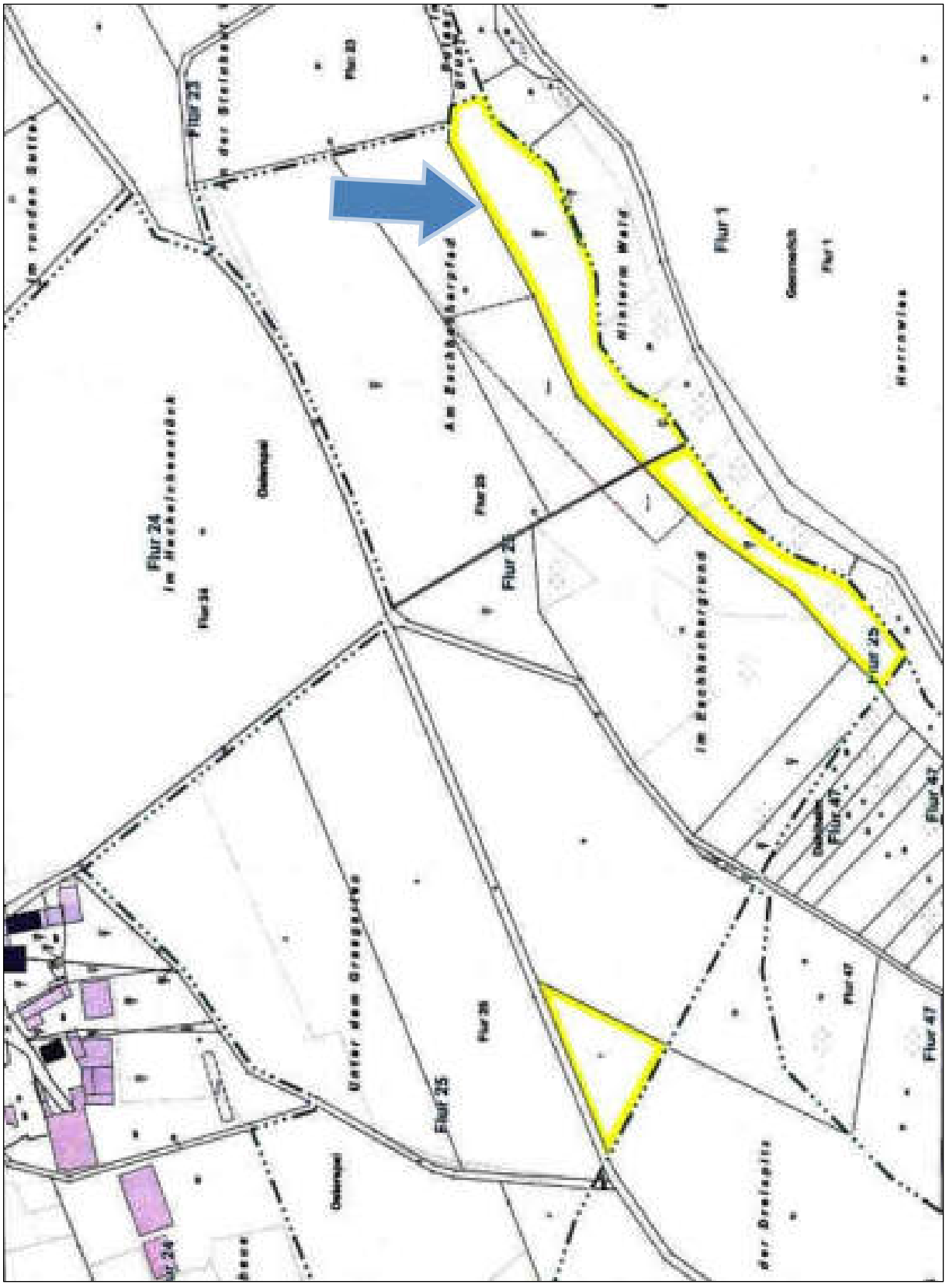
1.440,00 €

in Worten: eintausendvierhundertvierzig Euro

geschätzt.

3.14 Wertermittlung für das Grundstück N - Flurstück 16/2

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

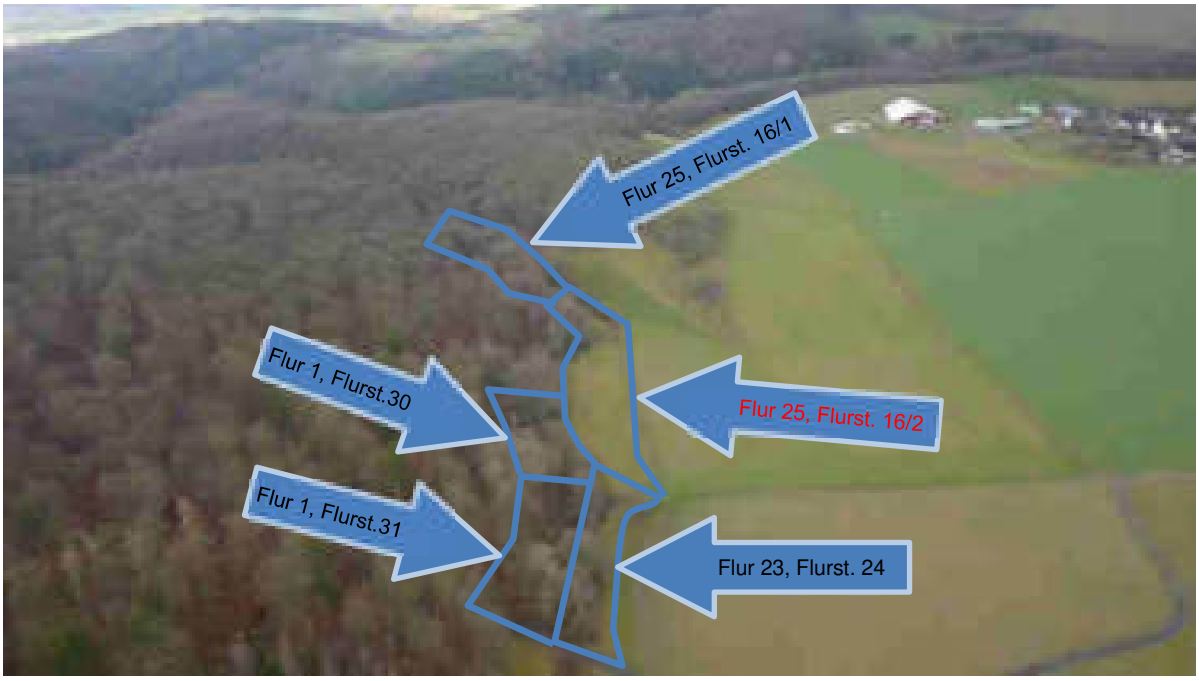


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

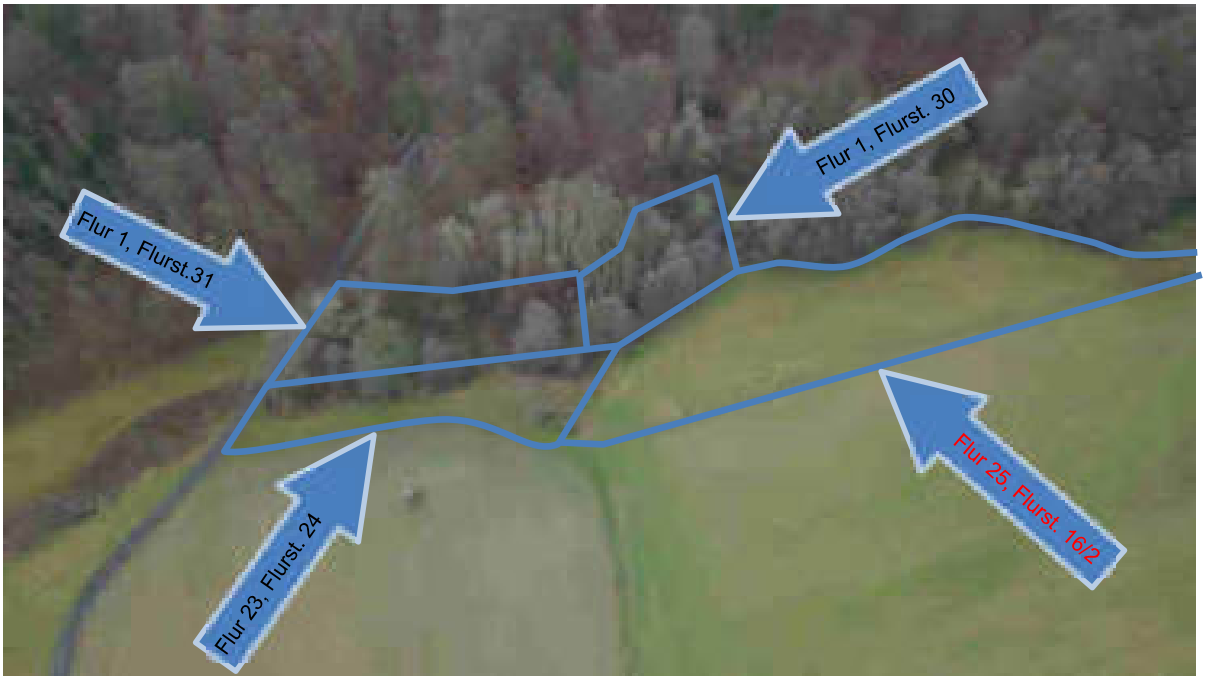


Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.14.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück wird überwiegend als Grünland genutzt.

3.14.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.14.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2020
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	7.504 m²
Entfernung zum Ortsrand	=	0,6 km
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

3.14.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,85 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2020	19.02.2020	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	×	1,00
Fläche (m²)	keine Angabe	7.504	×	1,20
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,6	×	1,06
Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	×	1,00
Nutzbarkeit		eingeschränkt (Bewuchs/Feuchtigkeit)	×	0,50
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,54 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**0,54 €/m²**
Fläche	×	7.504 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	4.052,16 € **4.052,00 €**

3.14.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „N - Flurstück 16/2“ 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)		**4.052,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**4.052,00 €**
	rd.	**4.050,00 €**

3.14.5 Wert des Grundstücks N - Flurstück 16/2

Der **Wert für das Grundstück N - Flurstück 16/2** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

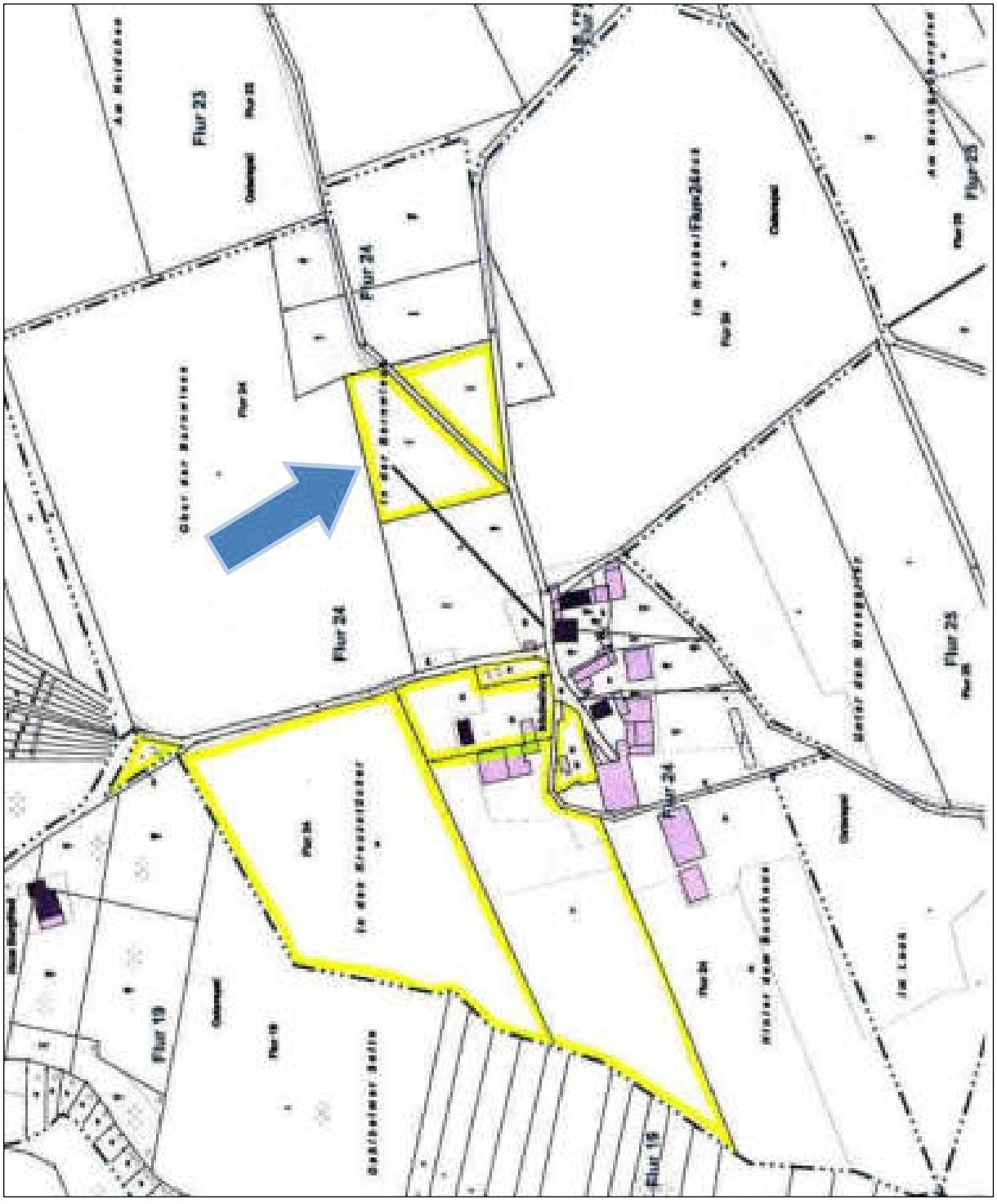
4.050,00 €

in Worten: viertausendfünfzig Euro

geschätzt.

3.15 Wertermittlung für das Grundstück O - Flurstück 7/1

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

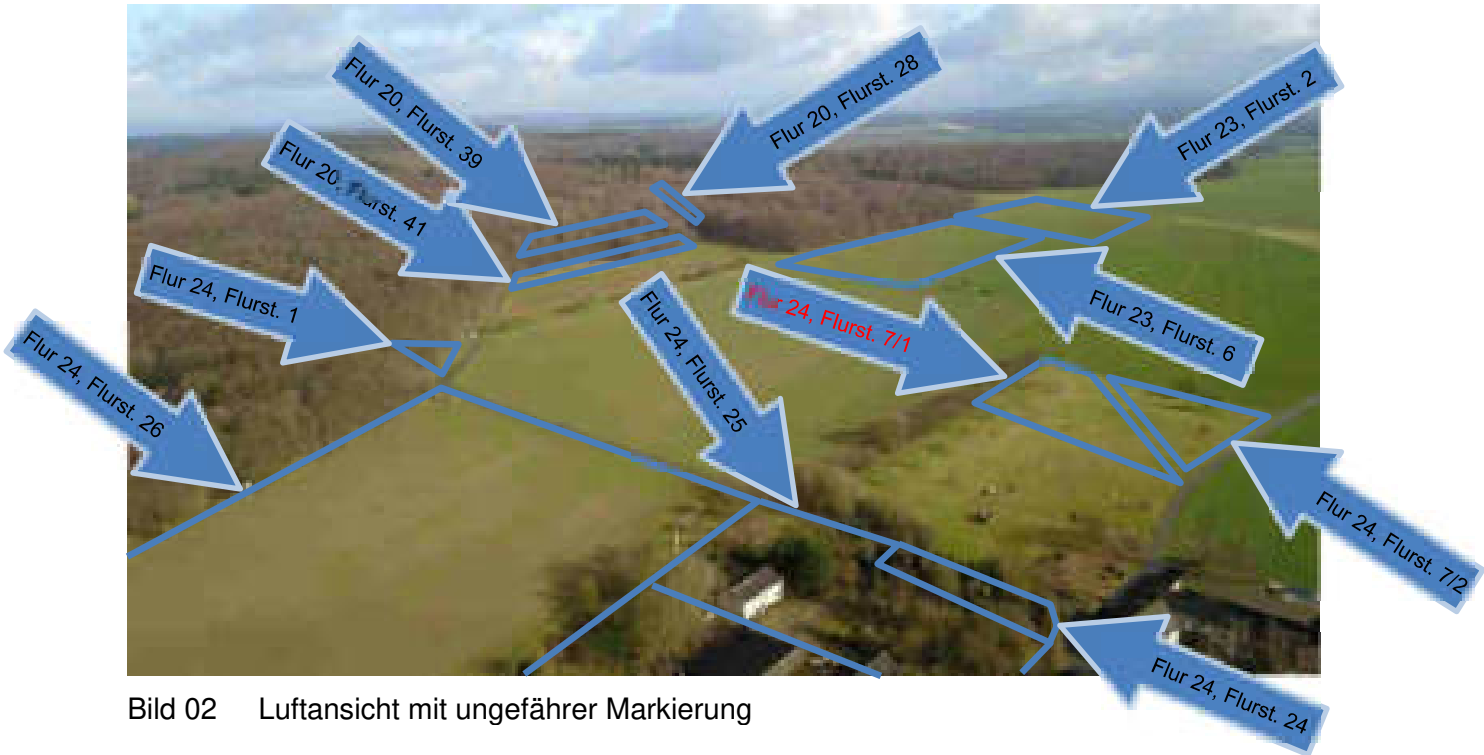


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.15.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück wird als Grünland genutzt. Durch die vorhandene Brunnenanlage ist das Grundstück nur sehr eingeschränkt als Grünland nutzbar.

3.15.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.15.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2020
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	5.611 m²
Entfernung zum Ortsrand	=	0,2 km
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

3.15.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,85 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2020	19.02.2020	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	×	1,00
Fläche (m²)	keine Angabe	5.611	×	1,30
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,2	×	1,19
Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	×	1,00
Nutzbarkeit		eingeschränkt	×	0,50
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,66 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**0,66 €/m²**
Fläche	×	5.611 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	3.703,26 € **3.703,00 €**

3.15.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „O - Flurstück 7/1“ 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)		**3.703,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**3.703,00 €**
	rd.	**3.700,00 €**

3.15.5 Wert des Grundstücks O - Flurstück 7/1

Der **Wert für das Grundstück O - Flurstück 7/1** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

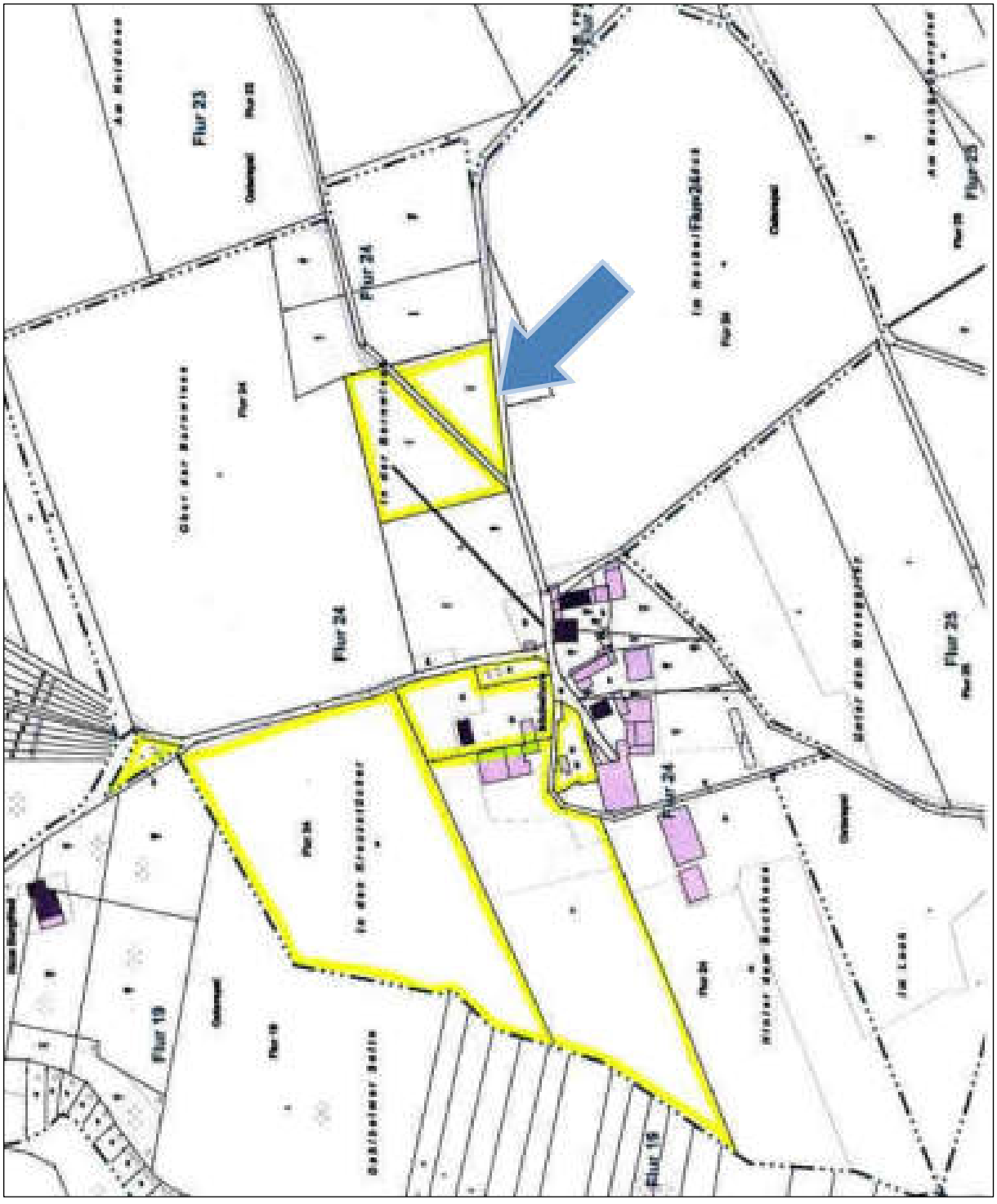
3.700,00 €

in Worten: dreitausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

3.16 Wertermittlung für das Grundstück P - Flurstück 7/2

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

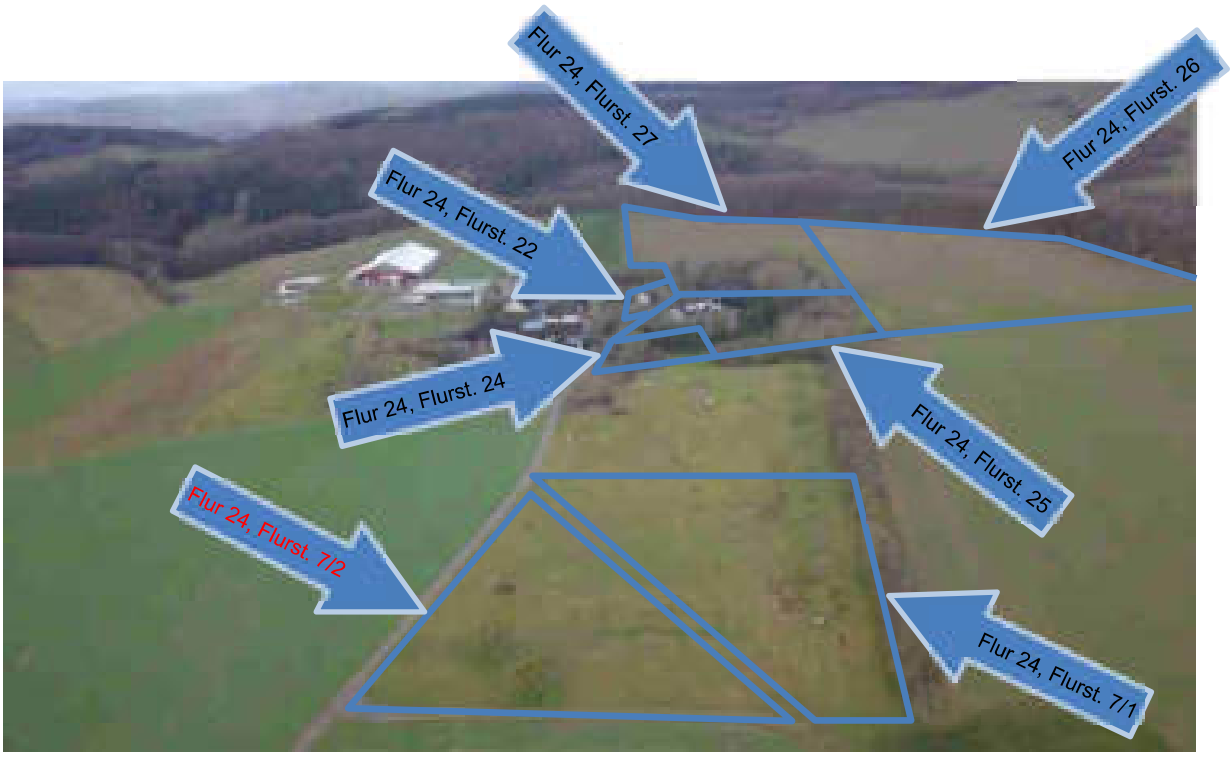


Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

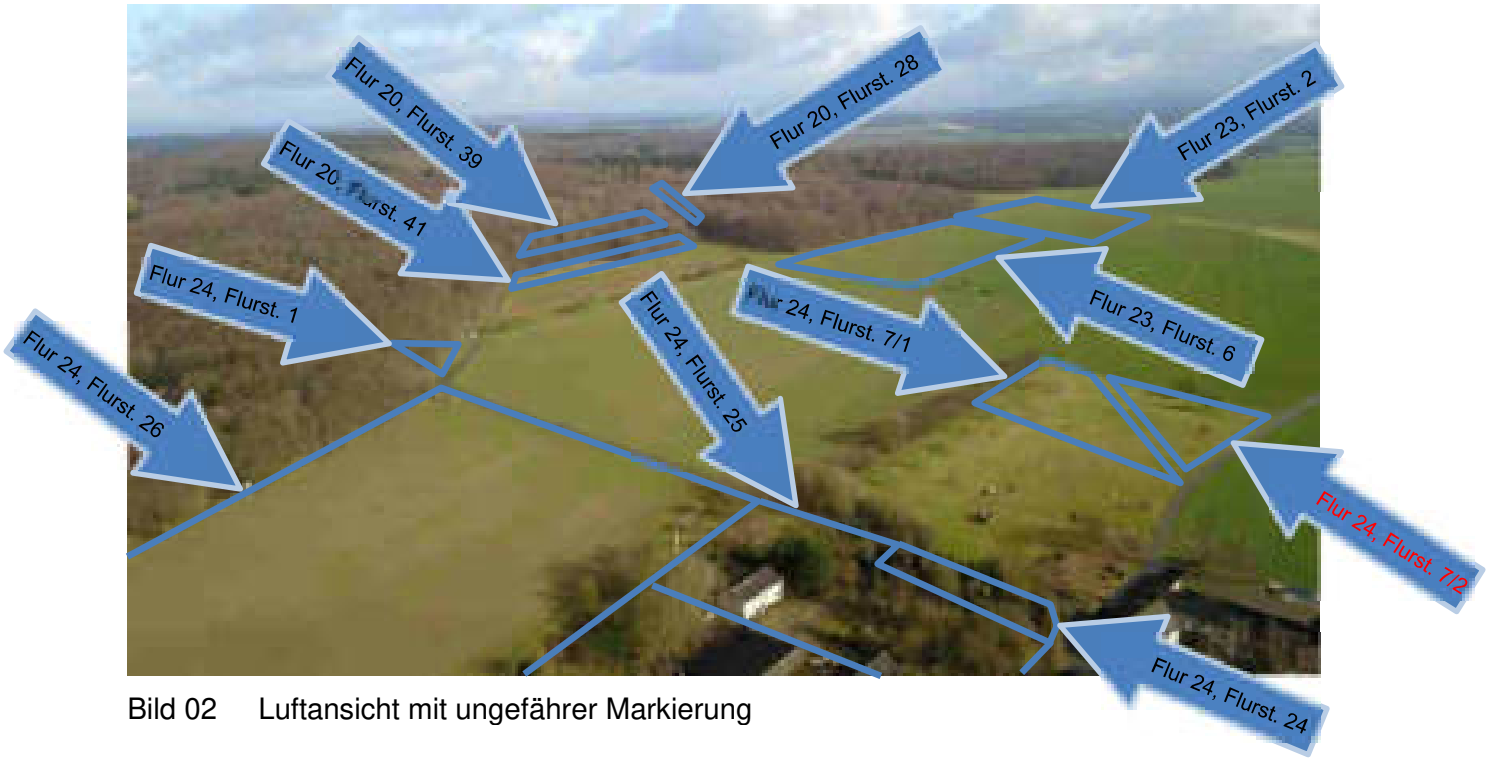


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.16.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück wird als Grünland genutzt.

3.16.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.16.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²) (siehe Punkt 3.15.3 - Flurstück 7/1)	**= 0,66 €/m²**
Fläche (m²)	× 3.152 m²
abgabenfreier Bodenwert	**= 2.080,32 €** **rd. 2.080,00 €**

3.16.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „P - Flurstück 7/2“ 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)		**2.080,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**2.080,00 €**

3.16.5 Wert des Grundstücks P - Flurstück 7/2

Der **Wert für das Grundstück P - Flurstück 7/2** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

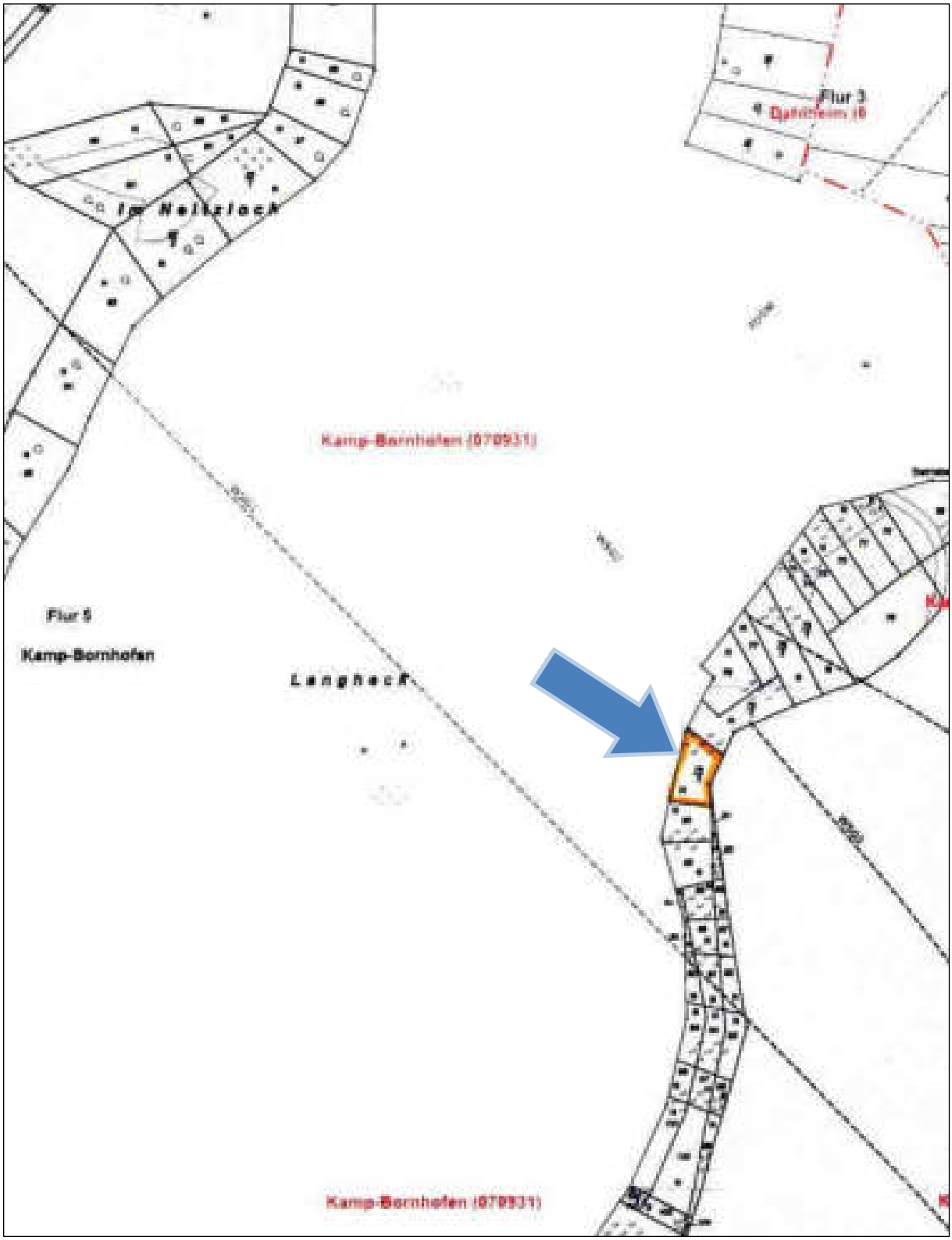
2.080,00 €

in Worten: zweitausendachtzig Euro

geschätzt.

3.17 Wertermittlung für das Grundstück Q - Flurstück 79/2

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Foto

Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.17.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Kamp-Bornhofen. Das Grundstück ist bewaldet. Die Lage des Grundstücks konnte nur erahnt werden.

3.17.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.17.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**=**	**0,35 €/m²**
Fläche (m²)	×	479 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=**	**167,65 €**
	rd.	**168,00 €**

3.17.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Q - Flurstück 79/2“ 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)		**168,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**168,00 €**
	rd.	**170,00 €**

3.17.5 Wert des Grundstücks Q - Flurstück 79/2

Der **Wert für das Grundstück Q - Flurstück 79/2** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

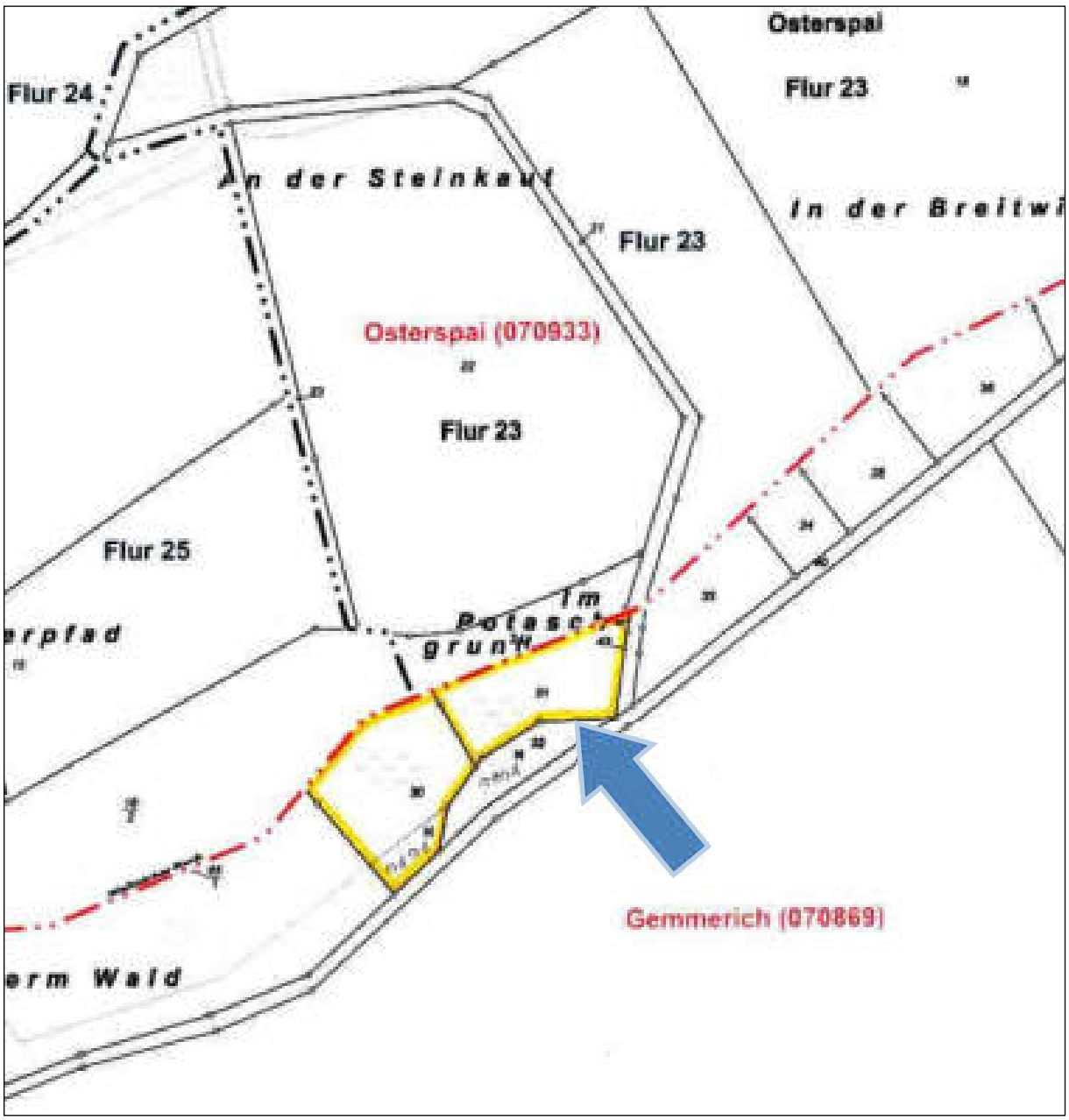
170,00 €

in Worten: einhundertsiebzig Euro

geschätzt.

3.18 Wertermittlung für das Grundstück R - Flurstück 31

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

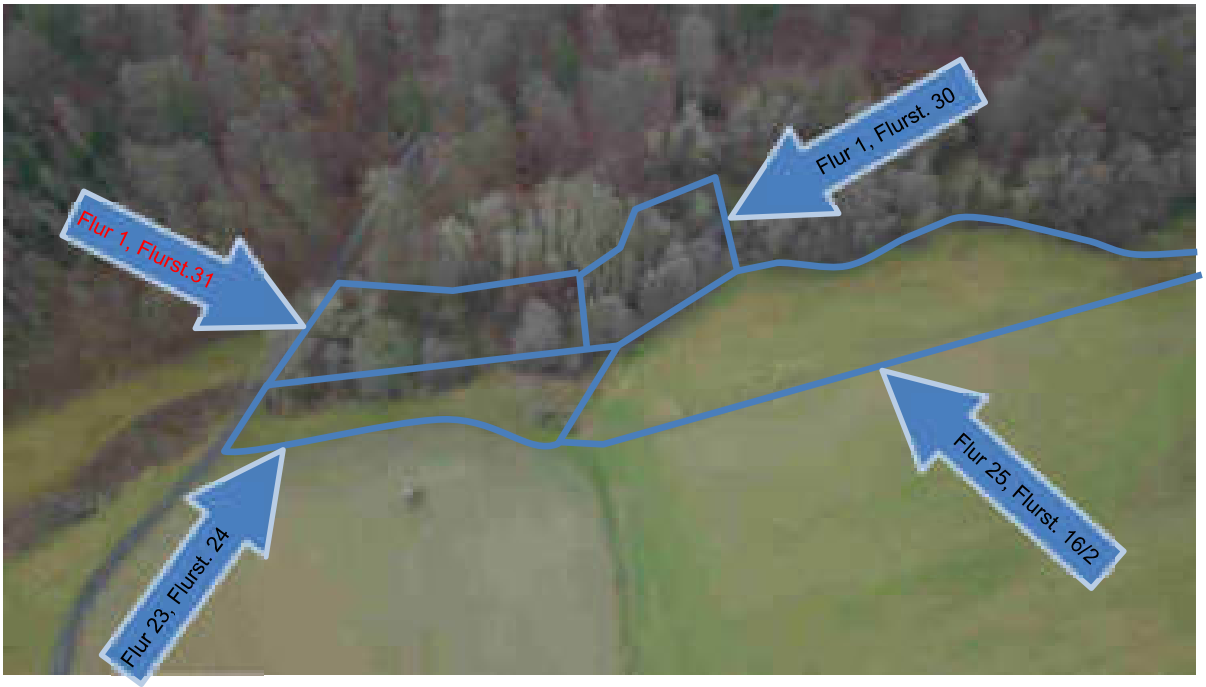


Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

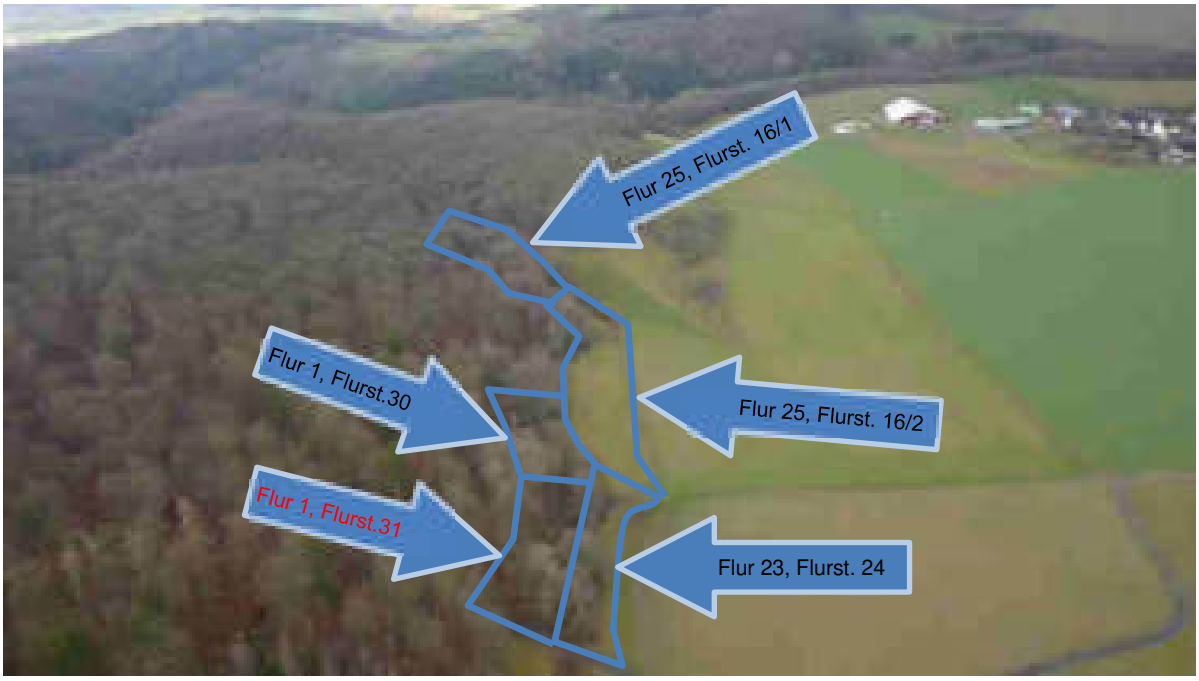


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.18.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Gemmerich in direkter Gemarkungsgrenze zu Osterspai. Das Grundstück ist bewaldet.

3.18.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.18.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**= 0,35 €/m²**
Fläche (m²)	× 1.111 m²
abgabenfreier Bodenwert	**= 388,85 €** **rd. 389,00 €**

3.18.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „R - Flurstück 31“ 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)		**389,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**389,00 €**
	rd.	**390,00 €**

3.18.5 Wert des Grundstücks R - Flurstück 31

Der **Wert für das Grundstück R - Flurstück 31** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

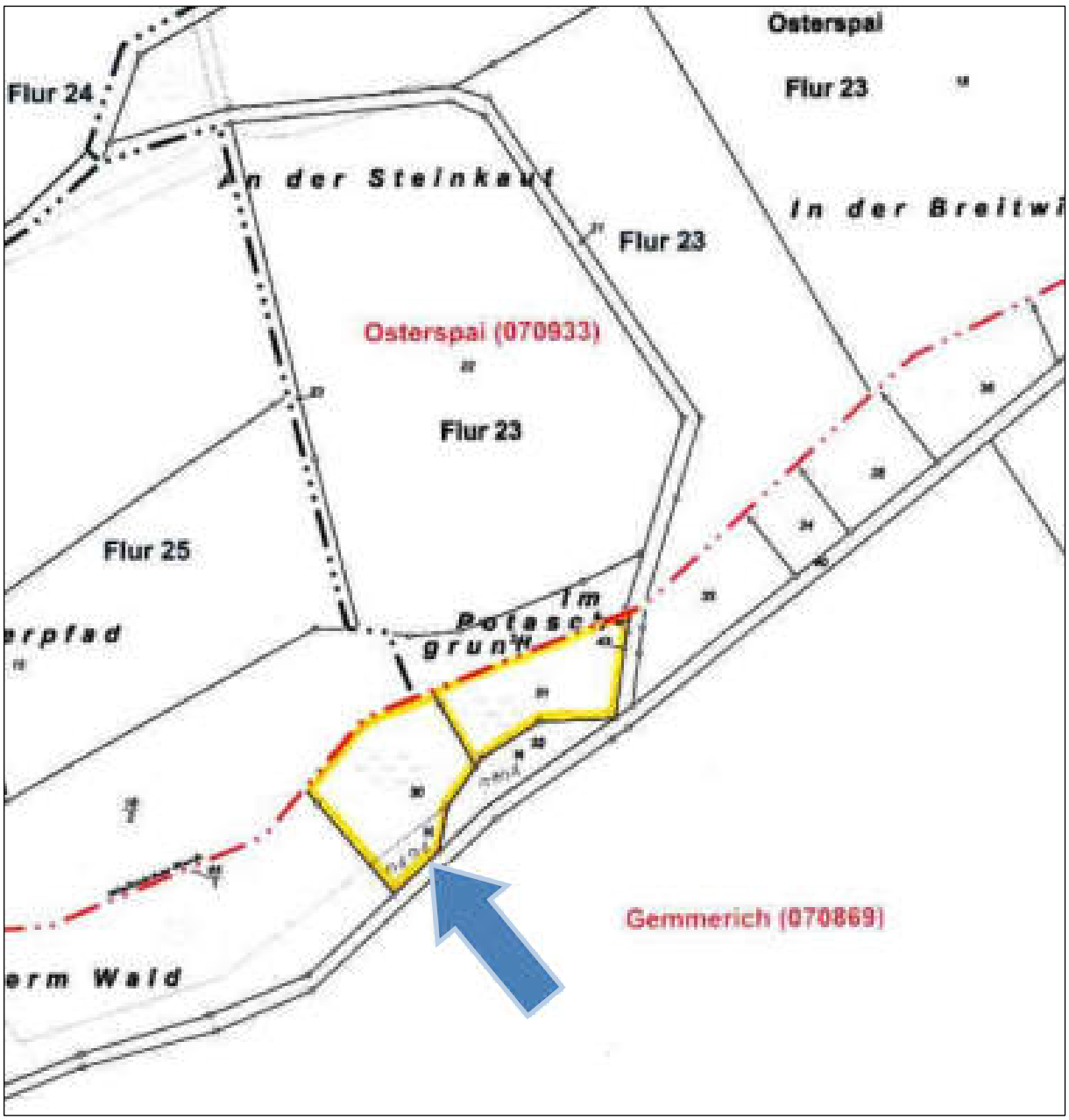
390,00 €

in Worten: dreihundertneunzig Euro

geschätzt.

3.19 Wertermittlung für das Grundstück S - Flurstück 30

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

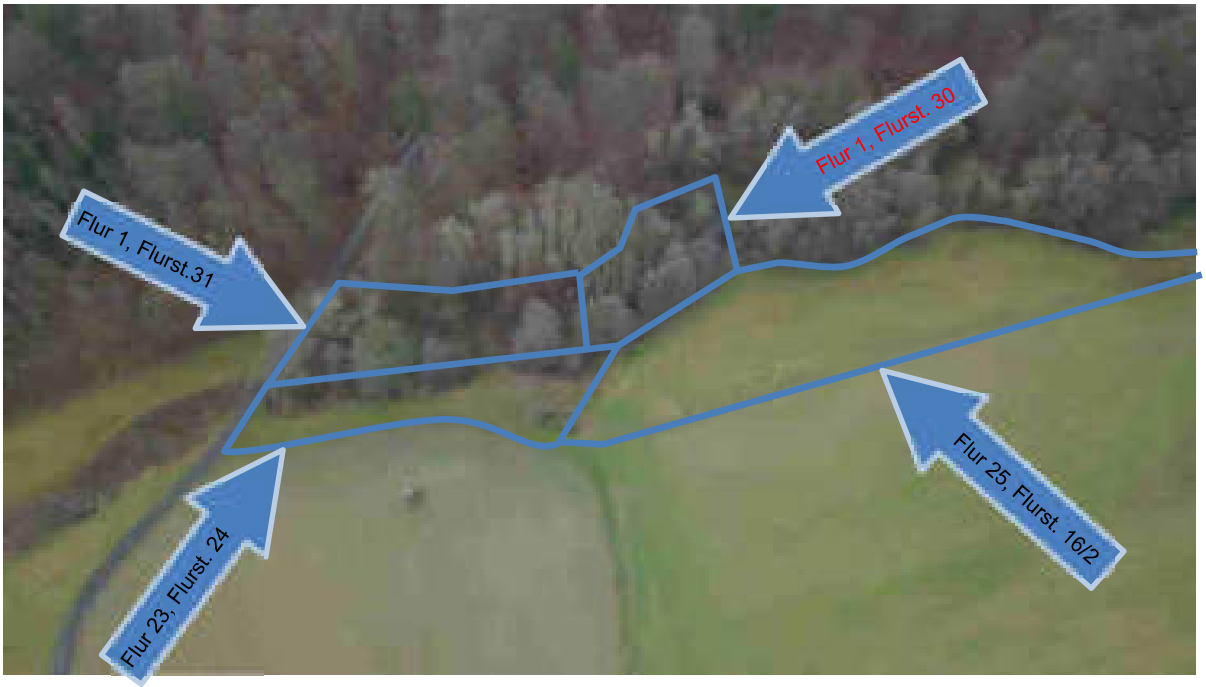


Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

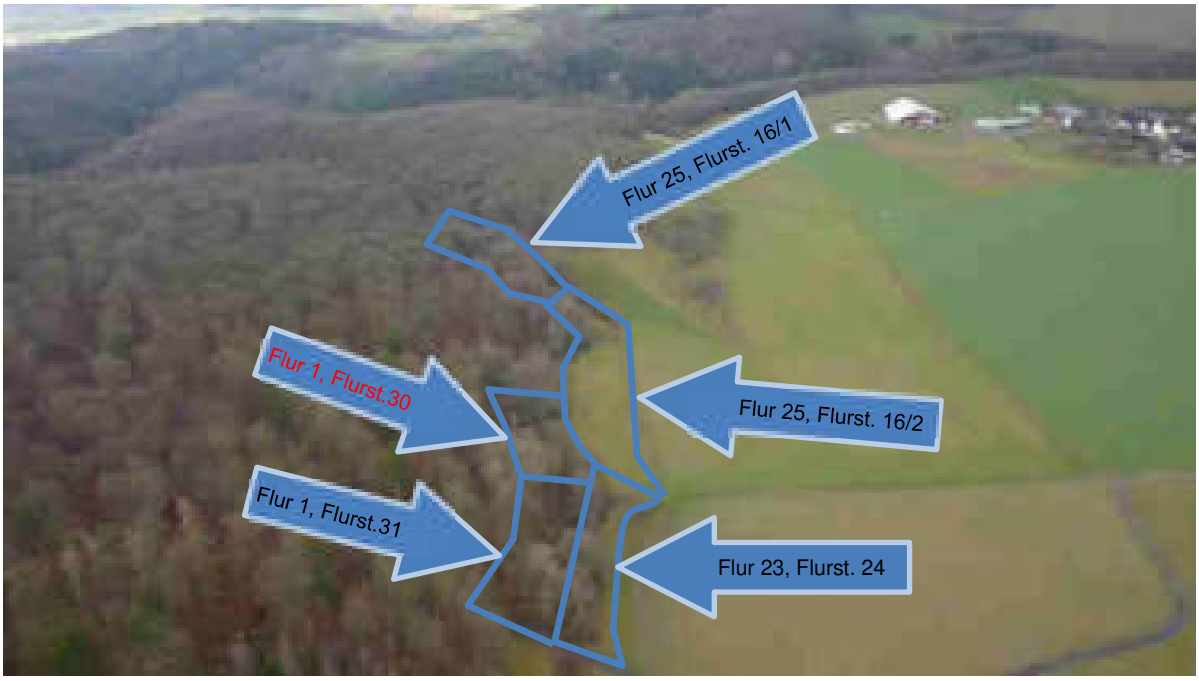


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.19.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich von Gemmerich in direkter Gemarkungsgrenze zu Osterspai. Das Grundstück ist bewaldet.

3.19.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.19.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**= 0,35 €/m²**
Fläche (m²)	× 1.467 m²
abgabenfreier Bodenwert	**= 513,45 €** **rd. 513,00 €**

3.19.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „S - Flurstück 30“ 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)		**513,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**513,00 €**
	rd.	**510,00 €**

3.19.5 Wert des Grundstücks S - Flurstück 30

Der **Wert für das Grundstück S - Flurstück 30** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

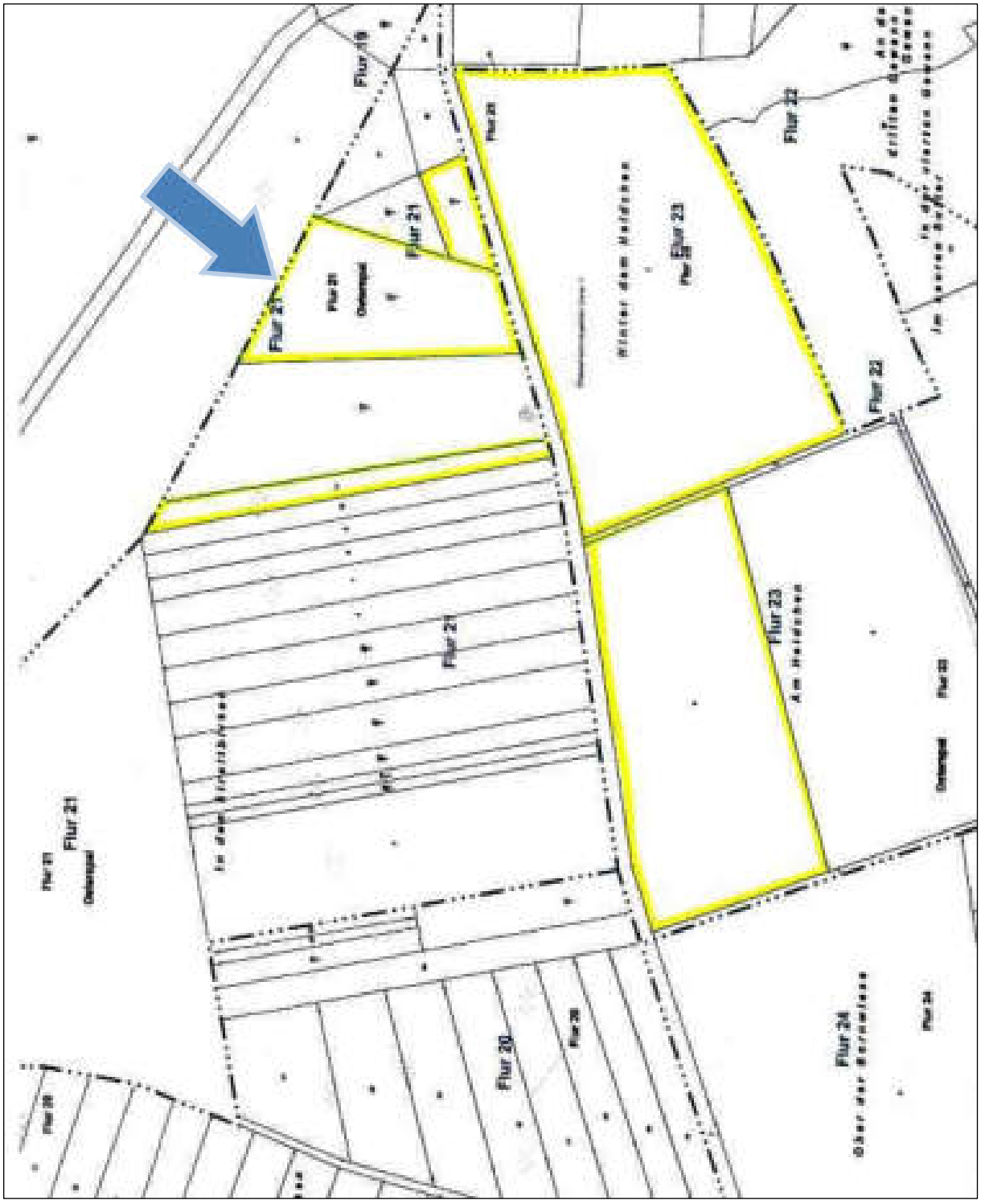
510,00 €

in Worten: fünfhundertzehn Euro

geschätzt.

3.20 Wertermittlung für das Grundstück T - Flurstück 17/1

I. unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
http://www.lvermgeo.rlp.de

II. Fotos

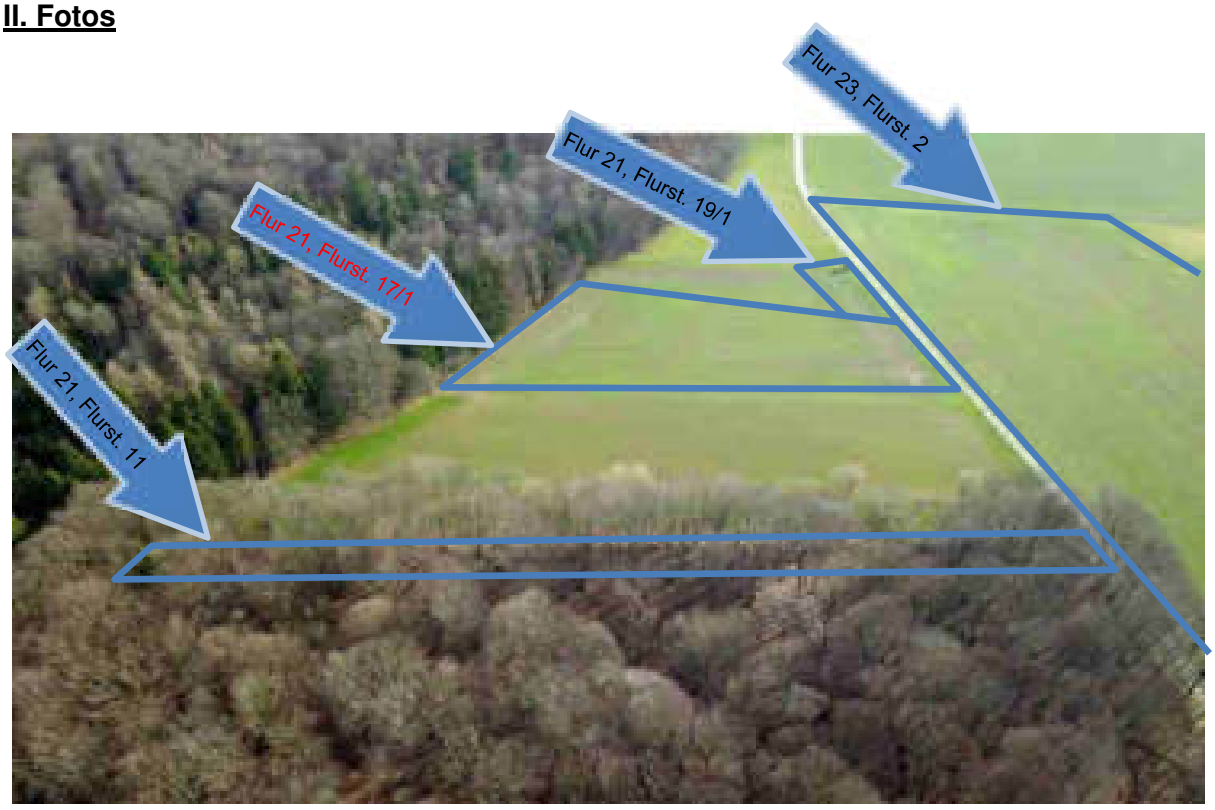


Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Markierung

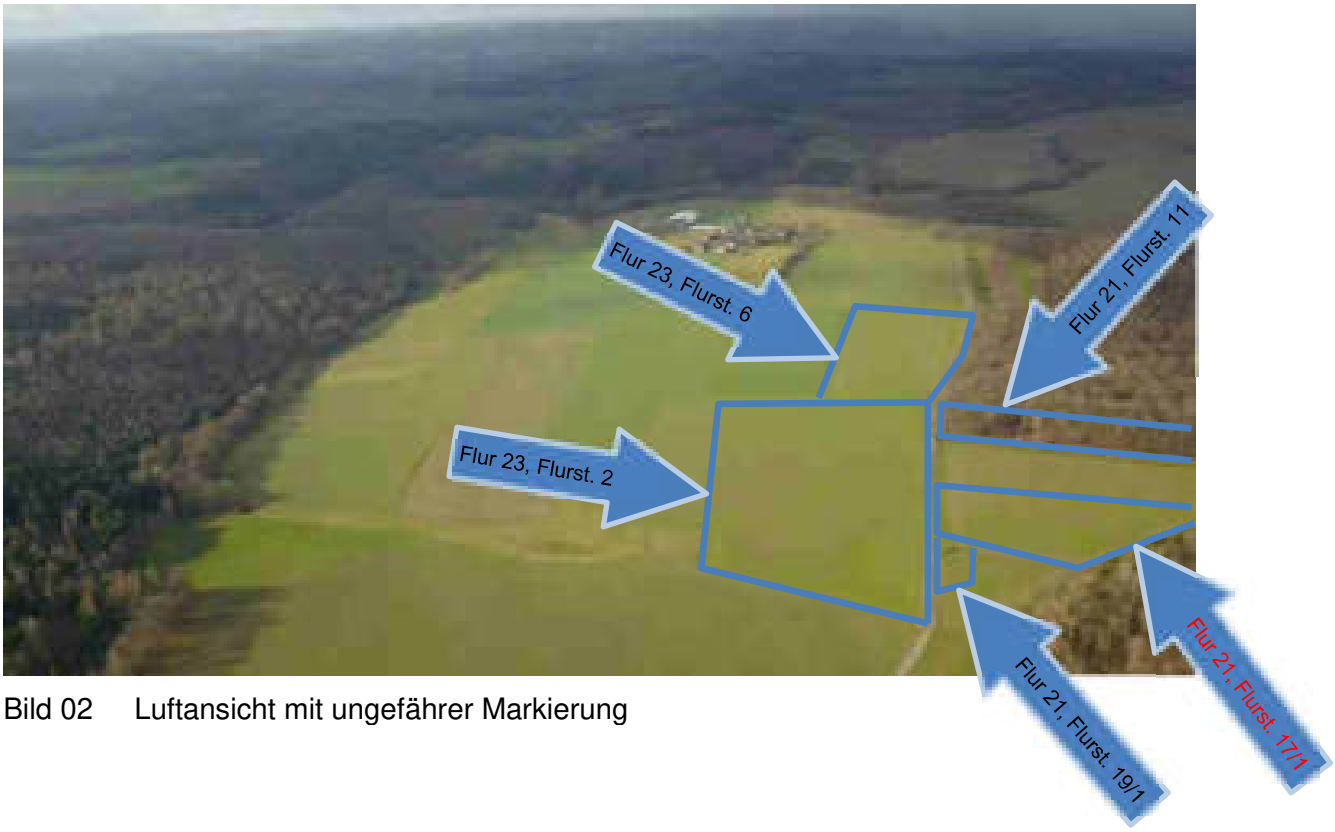


Bild 02 Luftansicht mit ungefährer Markierung

3.20.1 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich von Osterspai. Das Grundstück wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Acker genutzt.

3.20.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.20.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2020
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	9.608 m²
Entfernung zum Ortsrand	=	0,5 km
Wegeerschließung	=	übliche öffentliche Wegeerschließung

3.20.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,80 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2020	19.02.2020	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	×	1,00
Fläche (m²)	keine Angabe	9.608	×	1,14
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,5	×	1,08
Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	übliche öffentliche Wegeerschließung	×	1,00
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,98 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**0,98 €/m²**
Fläche	×	9.608 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	9.415,84 € **9.416,00 €**

3.20.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „T - Flurstück 17/1“ 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)		**9.416,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**9.416,00 €**
	rd.	**9.420,00 €**

3.20.5 Wert des Grundstücks T - Flurstück 17/1

Der **Wert für das Grundstück T - Flurstück 17/1** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

9.420,00 €

in Worten: neuntausendvierhundertzwanzig Euro

geschätzt.

3.16 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

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

Der Gesamtverkehrswert für drei teilweise mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebauten Grundstücke in 56340 Büchelborn, Hof Büchelborn, sowie für 15 Grundstücke im Außenbereich von Osterspai, Kamp-Bornhofen und Gemmerich

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	129

Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	20	28
Osterspai	21	11
Osterspai	20	39
Osterspai	20	41
Osterspai	19	16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	130

Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	24	26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	131

Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	24	27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	132

Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	25	7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	137

Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	21	19/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	138
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	23	2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	139
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	23	6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	140
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	23	24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	141
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	24	1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	143
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	24	22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	144
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	24	25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	145
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	24	24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	246
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	25	16/1
Osterspai	25	16/2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	247
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	24	7/1
Osterspai	24	7/2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kamp-Bornhofen	1548	146
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kamp-Bornhofen	5	79/2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gemmerich	1548	147
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gemmerich	1	31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gemmerich	1548	148
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gemmerich	1	30

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterspai	1548	136
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterspai	21	17/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 mit rd.

303.160,00 €

in Worten: dreihundertdreitausendeinhundertsechzig Euro

geschätzt.

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt und die bebauten Grundstücke konnten nur äußerst eingeschränkt betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält keine Ansätze für besondere wertbeeinflussende Umstände.

Die **Einzelwerte** der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
A - Flurstücke 28, 11, 39, 41, 16	unbebaut (Wald)	5.920,00 €
B - Flurstück 26	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	31.870,00 €
C - Flurstück 27	Nebengebäude 1, 2, 3	29.870,00 €
D - Flurstück 7	unbebaut (Grünland)	4.230,00 €
E - Flurstück 19/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	2.300,00 €
F - Flurstück 2	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	33.300,00 €
G - Flurstück 6	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	21.130,00 €
H - Flurstück 24 (Flur 23)	unbebaut (Grünland/Brachfläche)	540,00 €
I - Flurstück 1	unbebaut (Wald/Verkehrsfläche)	140,00 €
J - Flurstück 22	Nebengebäude 5	5.970,00 €
K - Flurstück 25	Wohnhaus	144.000,00 €
L - Flurstück 24 (Flur 24)	unbebaut (hausnahes Gartenland)	2.130,00 €
M - Flurstück 16/1	unbebaut (Wald/Brachfläche)	1.440,00 €
N - Flurstück 16/2	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	4.050,00 €
O - Flurstück 7/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	3.700,00 €
P - Flurstück 7/2	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	2.080,00 €
Q - Flurstück 79/2	unbebaut (Wald)	170,00 €
R - Flurstück 31	unbebaut (Wald/Brachfläche)	390,00 €
S - Flurstück 30	unbebaut (Wald/Brachfläche)	510,00 €
T - Flurstück 17/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche)	9.420,00 €
Summe		303.160,00 €

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden 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, 27.05.2020

_____
Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, 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

BauGB:
Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung 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 Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
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) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)
BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
[2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
[3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
[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 2014
[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 GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 36.0“ (November 2017) erstellt.