

Sachverständigenbüro Vogt



SIGRID VOGT

Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro Vogt, Burgstraße 5, 56068 Koblenz

Amtsgericht Montabaur
Aktenzeichen: 14 K 2/23
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur

Burgstraße 5
56068 Koblenz
Telefon: 0261 / 29 35 211
Telefax: 0261 / 29 35 212
www.Sachverstaendige-Vogt.de
E-Mail: Sachverstaendige@Sigrid-Vogt.de

Datum: 18.04.2023
Zeichen: V2738/23

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Der Verkehrswert der Grundstücke in 56412 Oberelbert, Gemarkung Oberelbert, Grundbuch von Oberelbert Blatt 991 des Amtsgerichts Montabaur wurde zum Wertermittlungstichtag 16.03.2023 wie folgt ermittelt

(Einzelaufstellung siehe nächste Seite)

Grundbuch von Oberelbert Blatt 991

lfd. Nr.	BV	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m²	Verkehrswert
1	2	1	164	Landwirtschaftsfläche	Bamert	368	423,00 €
2	3	1	172	Grünland	Bambert	14.756	18.969,00 €
3	4	1	173	Gebäude- und Freifläche	Elisabethenhof	3.437	42.803,00 €
4	5	4	11	Landwirtschaftsfläche	Schloßwies	21.392	24.601,00 €
5	6	4	15	Landwirtschaftsfläche	Gehäu	81.104	93.270,00 €
6	7	4	25	Landwirtschaftsfläche	Gehäu	1.483	1.705,00 €
7	8	4	49	Landwirtschaftsfläche	In der Dell	736	846,00 €
8	10	4	117	Waldfläche	Hinterste Dell	1.160	1.334,00 €
9	11	4	148	Landwirtschaftsfläche	Hellerchen	2.898	3.333,00 €
10	12	4	72/2	Landwirtschaftsfläche	Flürchen	388	446,00 €
					Summe		187.730,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
1.1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	4
1.2	Zum Ortstermin und zum Grundstück	4
2	Ermittlung des Verkehrswerts	7
2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	7
3	Verkehrswertermittlung	7
4	Verkehrswerte	10
5	Anlagen	11
6	Literaturverzeichnis	24

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keiner der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für unsere Unterlagen bestimmt. Zusätzlich wurde für das Amtsgericht eine CD-ROM mit dem Gutachten als Pdf-Datei zur Bereitstellung im Internet hergestellt. Das Gutachten besteht aus insgesamt 24 Seiten inkl. Anlagen.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Auftraggeber befugt, das Gutachten oder Abschriften an Dritte weiterzugeben und in Medien und im Internet zu veröffentlichen sowie zum Download und zum Ausdruck bereit zu stellen. Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber im Rahmen der Zwangsversteigerung bezüglich der Wahrung von Persönlichkeitsrechten und des Urheberrechtes von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

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

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

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. 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.

1. Vorbemerkungen

1.1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Montabaur, Bahnhofstraße 47, 56410 Montabaur Schriftlicher Auftrag gemäß Beschluss vom 21.02.2023 und Anschreiben vom 23.02.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Antragstellerin:	1. Maria Rita Hübinger, geb. Klaus, geb. 24.02.1941, Bergstraße 14a, 56412 Niederelbert <u>Verfahrensbevollmächtigte:</u> Rechtsanwälte STV, Trottgasse 253, 56077 Koblenz
Antragstellerin:	2. Elisabeth Mechthilde Sonntag, geb. Klaus, geb. 13.03.1950, Roonstraße 2, 56068 Koblenz <u>Verfahrensbevollmächtigte:</u> Rechtsanwälte STV, Trottgasse 253, 56077 Koblenz
	gegen
Antragsgegnerin:	Brunhilde Waltraud Jock, geb. Klaus, geb. 02.12.1951, Rheinstraße 46, 56410 Montabaur
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	16.03.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	16.03.2023 – 13.45 Uhr bis ca. 15.15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr André Westphal als Rechtspfleger des Amtsgerichts Montabaur, Frau Elisabeth Mechthilde Sonntag als Antragstellerin zu 1., Herr Günther Hübinger als Ehemann der Antragstellerin zu 2., Frau Brunhilde Waltraud Jock als Antragsgegnerin, Herr Christian Jock, Herr Rechtsanwalt Christian Kress der Kanzlei STV als Prozessbevollmächtigter der Antragstellerinnen und Frau Sigrid Vogt als Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Immobilien-Wertermittlungsverordnungen, Wertermittlungsrichtlinien, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächen-, Kubaturberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, Örtliche Feststellungen

1.2 Zum Ortstermin und Grundstück

Allgemeine Lage- und Umgebungsbeschreibung

Alle Bewertungsgrundstücke befinden sich in unterschiedlichen Lagen im Außenbereich der Ortsgemeinde Oberelbert. Oberelbert mit rd. 1.080 Einwohner gehört zur Verbandsgemeinde Montabaur im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Grundversorgungseinrichtungen sind vorhanden. Ein Kindergarten ist im benachbarten Welschneudorf ansässig. Weitere Infrastruktureinrichtungen mit Einkaufsmöglichkeiten, Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie weiterführende Schulen befinden sich in Montabaur.

Regionale und überregionale Entfernungen

Autobahnanschlussstelle Montabaur mit ICE-Anschluss an der A 3 (Frankfurt – Köln) rd. 6 km
Zufahrt zur Bundesstraße 49 (Koblenz – Montabaur) rd. 4 km
Montabaur rd. 5 km, Koblenz rd. 25 km, Landeshauptstadt Mainz rd. 95 km
Flughäfen Köln/Bonn und Frankfurt/Main jeweils rd. 95 km

Nutzungen

Die Bewertungsgrundstücke wurden bis vor einigen Jahren als Hofstelle landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um diverse Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen mit Grün- und Ackerland sowie untergeordnet um Gehölz, Misch- oder Nadelholz und Brachland in verschiedenen Bereichen und Lagen der Ortsgemeinde Oberelbert. Zum Wertermittlungsstichtag ist der Betrieb stillgelegt und nicht mehr in der Höferolle der Kreisverwaltung eingetragen. Die Grundstücke wurden in der Vergangenheit als eine wirtschaftliche Einheit genutzt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass der Hof aufgrund des sehr schlechten wirtschaftlichen Allgemeinzustandes wieder als landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird. Eine existenzfähige Entwicklung mit Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist nicht erkennbar.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist es nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlich, jedes selbstständige Grundstück einzeln zu bewerten.

Bauplanungsrecht und Baulastenverzeichnis

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich und sind über befestigte öffentliche Wege erreichbar. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke auch in Zukunft als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Der Entwicklungszustand der Grundstücke sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft oder Ackerland. Für Grundstücke im Außenbereich gilt § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Flächen der Landwirtschaft ausgewiesen. Für unbebaute Flächen im Außenbereich wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Aufgrund der Nähe zum Ortsrand ist ein Verfahren der Bauleitplanung für die Flurstücke 172 und 173 in Zukunft nicht ausgeschlossen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Ortsgemeine Oberelbert derzeit in Richtung Niederelbert weiterentwickelt. Aufgrund der aktuellen schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen ist die Nachfrage nach baureifen Grundstücken derzeit sehr gering.

Zuständiger Ansprechpartner in der Bauleitplanung ist Herr Andreas Marx, Abteilung Planen und Bauen, der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur.

Erläuterungen zu § 35 BauGB

§ 35 BauGB (Baugesetzbuch) ist eine Regelung, die als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich bezeichnet wird. Der Außenbereich ist ein Teil des Gemeindegebiets, der nicht als bebauter Gebiet im Sinne des Baurechts gilt. § 35 BauGB ermöglicht jedoch unter bestimmten Voraussetzungen dennoch Bauvorhaben im Außenbereich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 35 BauGB sind in Absatz 1 und Absatz 2 des Gesetzes geregelt. Nach Absatz 1 können privilegierte Vorhaben im Außenbereich unter anderem dann genehmigt werden, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder einem Betrieb des Gartenbaus, der Imkerei, der Tierhaltung oder des Weinbaus. Auch Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserkräfte dienen, können unter bestimmten Bedingungen privilegiert sein.

Absatz 2 von § 35 BauGB ermöglicht zudem die Genehmigung von privilegierten Vorhaben im Außenbereich, die dem Wohnen dienen. Hierzu gehören unter anderem Vorhaben für Wohngebäude, die im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung oder einem privilegierten Vorhaben stehen, oder Vorhaben für Wohngebäude, die im Rahmen des Ersatzneubaus genehmigt werden.

Die Anwendung von § 35 BauGB erfordert die Einhaltung bestimmter Kriterien und Voraussetzungen. Dazu gehört unter anderem die Beachtung der landes- und gemeinderechtlichen Vorgaben. Auch müssen die Vorhaben nach § 35 BauGB eine ordnungsgemäße Erschließung aufweisen und dürfen nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen. Zudem müssen die Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB öffentliche Belange wie zum Beispiel den Umweltschutz oder die öffentliche Sicherheit berücksichtigen

Die Entscheidung über die Genehmigung von privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB obliegt den zuständigen Bauaufsichtsbehörden auf kommunaler oder regionaler Ebene. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass die Anwendung von § 35 BauGB und die Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich von verschiedenen Faktoren abhängig sind und im Einzelfall geprüft werden müssen.

Bestandsschutz gem. § 35 BauGB

Gemäß § 35 Absatz 3 BauGB können Vorhaben im Außenbereich, die nach den Vorschriften des Baurechts genehmigt wurden und bereits bestehen, einen Bestandsschutz genießen. Das bedeutet, dass bereits realisierte Vorhaben im Außenbereich, die den Voraussetzungen des § 35 BauGB entsprechen, auch dann weiterhin bestehen bleiben dürfen, wenn sich die rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung solcher Vorhaben ändern. Der Bestandsschutz gemäß § 35 BauGB gilt für Vorhaben, die vor Inkrafttreten einer Änderung des Baurechts im Außenbereich genehmigt oder genehmigungsfrei errichtet wurden und den Anforderungen des § 35 BauGB in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt ihrer Genehmigung entsprochen haben. Dies bedeutet, dass Vorhaben, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung rechtmäßig waren, auch dann weiterhin Bestandsschutz genießen, wenn sich die Voraussetzungen für die Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich später ändern.

Es ist jedoch zu beachten, dass der Bestandsschutz gemäß § 35 BauGB nicht uneingeschränkt gilt. Es können beispielsweise bestimmte Maßnahmen zur Erweiterung oder Änderung von bestehenden Vorhaben ausgeschlossen sein oder unterliegen bestimmten Auflagen oder Bedingungen. Auch können lokale oder regionale Vorgaben und Planungen den Bestandsschutz einschränken oder aufheben.

Es wird daher von sachverständiger Seite darauf hingewiesen, dass die geltenden rechtlichen Bestimmungen und die Entscheidungen der zuständigen Behörden zu prüfen sind, um sicherzustellen, dass der Bestandsschutz gemäß § 35 BauGB gewahrt wird.

Zukünftige Nutzungen nach § 35 BauGB

Die zukünftige Nutzung von leerstehenden Wohngebäuden im Außenbereich unterliegt den Bestimmungen des Baurechts und kann von verschiedenen Faktoren abhängen, einschließlich des geltenden Planungsrechts, der regionalen oder kommunalen Bauleitplanung sowie eventueller Ausnahmeregelungen oder Sonderregelungen. Generell gelten für Wohngebäude im Außenbereich die Regelungen des § 35 BauGB (Baugesetzbuch), der privilegierte Vorhaben im Außenbereich regelt.

Gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB können Wohngebäude im Außenbereich genehmigt werden, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Dies bedeutet, dass Wohngebäude im Außenbereich, die zur Unterbringung von land- oder forstwirtschaftlichem Personal oder zur Nutzung im Zusammenhang mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden, genehmigungsfähig sein können.

Gemäß § 35 Absatz 2 BauGB können Wohngebäude im Außenbereich auch dann genehmigt werden, wenn sie im Zusammenhang mit einem privilegierten Vorhaben stehen oder im Rahmen des Ersatzneubaus genehmigt werden. Hierzu können beispielsweise Wohngebäude gehören, die im Zusammenhang mit der Errichtung oder Erweiterung eines privilegierten Vorhabens, wie beispielsweise eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder einer erneuerbaren Energieanlage, benötigt werden.

Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass die genaue Anwendung von § 35 BauGB und die Genehmigung von Wohngebäuden im Außenbereich von den örtlichen Planungen und Vorgaben abhängen. In einigen Fällen können auch Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen von den örtlichen Planungen beantragt werden, um die Nutzung von leerstehenden Wohngebäuden im Außenbereich zu ermöglichen. Auch hier wird sachverständig darauf hingewiesen, sich bezüglich der zukünftigen Nutzbarkeit an die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu wenden, um die aktuellen Regelungen und Möglichkeiten für die Nutzung von leerstehenden Wohngebäuden im Außenbereich rechtsverbindlich zu klären.

Zweite Abteilung des Grundbuchs von Oberelbert Blatt 729

lfd. Nr. 2 der Eintragung und lfd. Nrn. 3, 11 der betroffenen Grundstücke im BV:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs Aktiengesellschaft in Koblenz, gemäß Ersuchen des Kulturamtes Westerburg vom 16.09.1985 (O-Nr. 90.01) im Flurbereinigungsverfahren eingetragen am 10.10.1985.“

Die vorgenannte Eintragung wird in Absprache mit dem Amtsgericht wertneutral betrachtet.

Weitere Angaben bezüglich der Anfragen des Amtsgerichts Montabaur:

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es handelt sich nicht um Wohnungs- oder Teileigentum.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Der ehemals landwirtschaftlich genutzte Betrieb ist stillgelegt.
- g) Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV liegt nicht vor.

Bemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

2 Ermittlung der Verkehrswerte

2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke spiegeln den gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Allgemeinen am besten wider. Aus diesem Grund ist dem unmittelbaren Preisvergleich durch Einsicht und Zugrundelegung der Kaufpreissammlung bei der Bodenwertermittlung der Vorzug zu geben. Da jedoch im vorliegenden Bereich von Oberelbert keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise mit der nötigen Zeitnähe der Kauffälle vorliegen, wird im Bewertungsfall der zonale Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Der aktuelle zonale Bodenrichtwert beträgt pro m² Grundstücksgröße 1,15 € für Grünland im Außenbereich. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf das jeweils definierte typische Grundstück (Richtwertgrundstück). Bei Abweichung des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück (z.B. Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt usw.) können Zu- und Abschläge vorgenommen werden. Der zonale Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und von der Sachverständigen als zutreffend beurteilt.

3 Ermittlung der Bodenwerte / Verkehrswerte

Lfd. Nr. 1 Grundstück BV 2, Flur 1, Flurstück 164

Bodenwert des Grundstücks 1,15 € x 368 m ²	423,20 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	0,00 €
Verkehrswert	= 423,20 €
	rd. 423,00 €

Lfd. Nr. 2 Grundstück BV 3, Flur 1, Flurstück 172

Bodenwert des Grundstücks 1,15 € x 14.756 m ²	16.969,40 €
Sonstige Wertbeeinflussungen (Offene Lagerhalle in Stahlrahmenbinderbauweise mit Satteldach und schadhafter Welleterniteindeckung, Bodenbefestigung nicht vorhanden, ca. 15 m x 30 m Größe, Bewuchs und Bauschäden vorhanden, Alter rd. 30 Jahre; pauschaler Ansatz rd.	2.000,00 €
Verkehrswert	= 18.969,40 €
	rd. 18.969,00 €

Lfd. Nr. 3 Grundstück BV 4, Flur 1, Flurstück 173

Bebauungen

Örtlich sind nachfolgende Bebauungen vorhanden:

- Zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise; Baujahr ca. 1959 Jahre; Wohnfläche rd. 125 m²; Satteldach mit asbesthaltiger Welleterniteindeckung.

Die Bebauung befindet sich in einem beschädigten, sanierungsbedürftigen, vermüllten, unbewohnbaren Allgemeinzustand und ist wirtschaftlich überaltert. Die Gebäudeteile weisen in allen Gewerken starke Beschädigungen, Feuchtigkeitseinwirkungen mit Ausblühungen, Rissbildungen, Abplatzungen etc. auf. Eine funktionierende Zentralheizung und nutzbare Sanitäranlagen sind nicht vorhanden. Die Bebauung ist wirtschaftlich aufgrund des Allgemeinzustandes nicht mehr nutzbar. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nicht mehr gegeben. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird der Zeitraum angesehen, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Bebauung befindet sich in einem nicht bewohn- oder vermietbaren Zustand und entspricht nicht einfachsten Wohnverhältnissen.

- Einfache, stark beschädigte, reparaturbedürftige Wirtschaftsgebäude, bestehend aus Stahl, Scheune, Schuppen; erheblicher Wildwuchs und Festmist vorhanden; Alter rd. 60 Jahre

Bodenwertermittlung

Der aktuelle Bodenrichtwert für baureifes Land beträgt im angrenzenden bebauten Ortsbereich von Oberelbert 120 €/m² für Wohnbauflächen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf das jeweils definierte typische Grundstück (Richtwertgrundstück). Bei Abweichung des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück (z.B. Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt usw.) können Zu- und Abschläge vorgenommen werden. Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt für Grünlandflächen 1,15 €/m².

Für die den im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden zurechenbare Umgriffsflächen kann von einer Baulandqualität (faktisches Bauland) ausgegangen werden, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist. Allerdings können die Flächen damit in ihrer Wertigkeit nicht unmittelbar dem Grundstücksmarkt für baureife Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden. Der Bodenwert für bebauete Außenbereichsgrundstücke richtet sich überwiegend nach der Lage zum bebauten Ortsrand, der Größe, der Erschließung sowie der Marktgängigkeit.

Von der Gesamtfläche des Grundstücks werden 1.000 m² als faktisches Bauland geschätzt. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss legt die Sachverständige ein Wertniveau von 1/4 des Bodenrichtwertes für baureifes Land von 120 €/m², somit 30 €/m², zugrunde. Die Restfläche des Flurstücks von 2.437 m² wird mit 1,15 €/m² berechnet.

Somit ergibt sich nachfolgender Bodenwert für das Flurstück 45:

	1.000,00 m ² x 30,00 €/m ² =	30.000,00 €
	2.437,00 m ² x 1,15 €/m ² =	2.802,55 €
Bodenwert	3.437,00 m ²	32.803,00 €

Bodenwert des Grundstücks gemäß Berechnung 32.803,00 €

Sonstige Wertbeeinflussungen

(Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude gemäß vorgenannter Beschreibung;
pauschaler Ansatz unter Berücksichtigung des schlechten Allgemeinzustandes rd.

10.000,00 €

Verkehrswert

= 42.803,40 €

rd. 42.803,00 €

Lfd. Nr. 4 Grundstück BV 5, Flur 4, Flurstück 11

Bodenwert des Grundstücks 1,15 € x 21.392 m²

24.600,80 €

Sonstige Wertbeeinflussungen

0,00 €

Verkehrswert

= 24.600,80 €

rd. 24.601,00 €

Lfd. Nr. 5 Grundstück BV 6, Flur 4, Flurstück 15

Bodenwert des Grundstücks 1,15 € x 81.104 m²

93.269,60 €

Sonstige Wertbeeinflussungen

0,00 €

Verkehrswert

= 93.269,60 €

rd. 93.270,00 €

Lfd. Nr. 6 Grundstück BV 7, Flur 4, Flurstück 25

Bodenwert des Grundstücks 1,15 € x 1.483 m²

1.705,45 €

Sonstige Wertbeeinflussungen

0,00 €

Verkehrswert

= 1.705,45 €

rd. 1.705,00 €

Lfd. Nr. 7 Grundstück BV 8, Flur 4, Flurstück 49

Bodenwert des Grundstücks 1,15 € x 736 m ²	846,40 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	0,00 €
	<hr/>
Verkehrswert	= 846,40 €
	rd. 846,00 €
	<hr/> <hr/>

Lfd. Nr. 8 Grundstück BV 10, Flur 4, Flurstück 117

Bodenwert des Grundstücks 1,15 € x 1.160 m ²	1.334,00 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	0,00 €
	<hr/>
Verkehrswert	= 1.334,00 €
	rd. 1.334,00 €
	<hr/> <hr/>

Lfd. Nr. 9 Grundstück BV 11, Flur 4, Flurstück 148

Bodenwert des Grundstücks 1,15 € x 2.898 m ²	3.332,70 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	0,00 €
	<hr/>
Verkehrswert	= 3.332,70 €
	rd. 3.333,00 €
	<hr/> <hr/>

Lfd. Nr. 10 Grundstück BV 12, Flur 4, Flurstück 72/2

Bodenwert des Grundstücks 1,15 € x 388 m ²	446,20 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	0,00 €
	<hr/>
Verkehrswert	= 446,20 €
	rd. 446,00 €
	<hr/> <hr/>

Aufgrund der Qualität, der Lage, der Struktur und der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die regionalen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Bodenqualität und der natürlichen Ertragsfähigkeit in Verbindung mit der Nachfrage nach vergleichbaren Grundstücken erfolgen keine weiteren Anpassungen.

4 Verkehrswerte

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

Der Verkehrswert der Grundstücke in 56412 Oberelbert, Gemarkung Oberelbert, Grundbuch von Oberelbert Blatt 729 des Amtsgerichts Montabaur wurde zum Wertermittlungstichtag 16.03.2023 wie folgt ermittelt

lfd. Nr.	BV	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m ²	Verkehrswert
1	2	1	164	Landwirtschaftsfläche	Bamert	368	423,00 €
2	3	1	172	Grünland	Bambert	14.756	18.969,00 €
3	4	1	173	Gebäude- und Freifläche	Elisabethenhof	3.437	42.803,00 €
4	5	4	11	Landwirtschaftsfläche	Schloßwies	21.392	24.601,00 €
5	6	4	15	Landwirtschaftsfläche	Gehäu	81.104	93.270,00 €
6	7	4	25	Landwirtschaftsfläche	Gehäu	1.483	1.705,00 €
7	8	4	49	Landwirtschaftsfläche	In der Dell	736	846,00 €
8	10	4	117	Waldfläche	Hinterste Dell	1.160	1.334,00 €
9	11	4	148	Landwirtschaftsfläche	Hellerchen	2.898	3.333,00 €
10	12	4	72/2	Landwirtschaftsfläche	Flürchen	388	446,00 €
					Summe		187.730,00 €



Koblenz, 18. April 2023

Sigrid Vogt

**Die Sachverständige
Sigrid Vogt**

Anlagen

- A) Liegenschaftskarten, Bodenrichtwertkarte, Straßenkarten, Luftbilder
- B) Bilddokumentation