


Sachverständigenbüro Vogt	
	SIGRID VOGT Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
<u>Sachverständigenbüro Vogt, Burgstraße 5, 56068 Koblenz</u> Amtsgericht Montabaur Aktenzeichen: 14 K 10/24 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: 18-09-2024 Zeichen: V2868/24

Sachverständigengutachten

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



Der Verkehrswert des Grundstücks in 56424 Mogendorf, Gemarkung Mogendorf, Grundbuch von Mogendorf Blatt 630 des Amtsgerichts Montabaur wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 wie folgt ermittelt

BV	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m ²	Verkehrswert symbolisch
14	21	2071/26	Gebäude- und Freifläche	Hahnenbergstraße 1	2.185	1,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	3
1.2	Zum Ortstermin	3
2	Ermittlung des Verkehrswertes	5
3	Verkehrswert	8
4	Anlagen	9
5	Literaturverzeichnis	16

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

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt. Zusätzlich wurde die Bewertung dem Amtsgericht per E-Mail als Pdf-Datei zur Bereitstellung im Internet zur Verfügung gestellt. Eine Ausfertigung ist für unsere Unterlagen bestimmt. Das Gutachten besteht aus insgesamt 16 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 Beschaffungsgarantie, 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 mit Anschreiben vom 10.06.2024 und Beschluss vom 07.06.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Betreibende Gläubigerin:	Verbandsgemeindeverwaltung Wirges, Fachbereich 5, Finanzen und Forst, Bahnhofstraße 10, 56422 Wirges
	gegen
Schuldnerin:	AT. Bau GmbH, vertreten durch d. Geschäftsführer, Heddesdorfer Straße 19, 56564 Neuwied
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	28.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	28.08.2024 - 13.30 Uhr – 14.45 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr André Westphal als zuständiger Rechtspfleger für das Amtsgericht Montabaur Herr Manuel Hemmerling als Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Mogendorf Herr Eric Schäck und Herr Thomas Stahl für die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur Frau Yvonne Keller, Herr Jörg Vesper und Herr Thomas Huberty für die Verbandsgemeindeverwaltung Wirges als betreibende Gläubigerin sowie Frau Sigrid Vogt als Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Immobilien-Wertermittlungsverordnungen, Wertermittlungsrichtlinien, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächen-, Kubaturbe-rechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, Örtliche Feststellungen

1.2 Zum Ortstermin

Allgemeine Lage- und Umgebungsbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück mit der ortsüblichen Lagebezeichnung Hahnenbergstraße 1 befindet sich in mittlerer, nord-östlicher Wohn- und Geschäftslage innerhalb eines als Mischgebiet genutzten Bereichs der Ortsgemeinde Mogendorf. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise und untergeordnet aus gewerblich genutzten Bebauungen. Zur gewerblichen Nutzung ist der Bereich grundsätzlich geeignet. Mogendorf mit rd. 1.300 Einwohnern gehört zur Verbandsgemeinde Wirges und liegt im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Im Ort sind Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten zur Grundversorgung sowie kleinere mittelständige Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe ansässig. Weiterführende Schulen und sonstige Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in Wirges und in Montabaur. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Regionale und überregionale Entfernungen

Wirges rd. 4 km, Montabaur mit ICE-Anschluss rd. 10 km, Koblenz rd. 30 km, Landeshauptstadt Mainz rd. 95 km
Autobahnanschlussstelle Ransbach-Baumbach, Mogendorf, BAB 3 (Köln – Frankfurt/Main) rd. 1,5 km
Autobahnkreuz Dernbach BAB 48 (Koblenz – Trier) / BAB 3 rd. 5 km
Flughäfen Köln/Bonn ca. 75 km und Frankfurt/Main rd. 90 km

Bauplanungsrecht und Baulastenauskunft

Für den Bewertungsbereich gilt gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Wirges, Ansprechpartner ist Herr Andreas Schwind, der rechtsgültige Bebauungsplan „Im Hahnenberg 1 – mit Teilverlegung der L 307“ und der Ausweisung als Gewerbegebiet.

Wertbeeinflussende Baulasteneintragungen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur keine.

Bebauungen

Das Grundstück ist mit einem massiv erstellen, zweigeschossigen, freistehenden, teilunterkellerten ehemaligen Fabrikgebäude unbekanntes Alters bebaut. Das Gebäude ist nach dem Sturmtief „Zoltan“ im Dezember 2023 einsturzgefährdet. Es wird empfohlen, die vorhandene Absperrung durch den Bauzaun zu den anliegenden Straßen aufrecht zu erhalten.

Nutzung

Das Objekt wird seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht nicht.

Allgemeinzustand und Ausstattungsstandard

Die Bebauung befindet sich in einem nicht erhaltungs- und sanierungsfähigen Allgemeinzustand und ist wirtschaftlich überaltert. Teilbereiche von Decken, Dach, Wände und Fenster sind bereits eingebrochen und eingestürzt. Die Gebäudeteile weisen in allen Gewerken (Gebäudekonstruktionen, Stahlbeton- und Kappengeschossdecken, Wände, Dachkonstruktion mit Dachpfannen einschließlich Unterkonstruktion, Fenster und Türen, Sanitär, Elektrik, Heizung und sonstige techn. Ausstattungen) starke Beschädigungen, Feuchtigkeitseinwirkungen, Fäulnisschäden an Hölzern, Rissbildungen, Abplatzungen, korrodierte Stahlträger und Trägeraufleger etc. auf. Hier wird auf die Fotodokumentation als Anlage dieser Bewertung hingewiesen. Erforderliche Erneuerungen und Modernisierungen wurden seit Jahren nicht getätigt. Die Bebauungen sind wirtschaftlich aufgrund des Allgemeinzustandes nicht mehr nutzbar und einsturzgefährdet. Eine ausreichende Standsicherheit ist aufgrund der zahlreichen Schäden an tragenden Konstruktionsstellen nicht mehr gegeben und die Bausubstanz angegriffen. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer besteht nicht mehr. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird der Zeitraum angesehen, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Folgenutzung/Liquidationswert

Es wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer das Gebäude rückbaut (Liquidationswert). Aufgrund der festgestellten Bauwerksschäden und der umfangreichen Einzelschäden ist eine Instandsetzung nicht mehr möglich. Andere Nutzungskonzeptionen als die Freilegung sind aufgrund der notwendigen Investitionserfordernisse nicht erkennbar. Als zukünftige Nutzungsmöglichkeit ist nach dem Rückbau des Fabrikgebäudes eine Neubebauung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans wahrscheinlich.

Zur Baureifmachung des Grundstücks sind Abbruch-, Rückbau- und Entsorgungsarbeiten erforderlich. Nach Überprüfung besteht aus sachverständiger Sicht keine Möglichkeit die Rentierlichkeit der Bewertungsobjekte wieder herbeizuführen.

Die Bebauung hat ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren und findet keine wirtschaftliche Verwendung mehr. Der Erhalt der baulichen Anlagen ist nicht mehr sinnvoll. Die Bausubstanz ist ohne Wert und stellt eine Belastung des Bodenwertes dar. Der Freilegung des Grundstücks wird im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen. Hier wird vom Bodenrichtwert unbebauter Grundstücke ausgegangen. Der sich daraus ergebende Wert wird um die üblichen Freilegungskosten gemindert.

Grundstücksbeschreibung

Hahnenbergstraße als ausgebaute Gemeinde- und Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen; Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind vorhanden; Topografie überwiegend eben; Eck- und Zweifrontgrundstück in 1. Baureihe mit direkter Zuwegung und Zufahrt von einer öffentlichen Straße; untergeordnete südliche Grenzbebauung; Straßenausbau mit Verbundpflaster; Gehwege sind eingeschränkt angelegt; dreieckiger, gleichmäßiger Grundstückszuschnitt; südliche Straßenfront rd. 55 m und westliche Straßenfront rd. 60 m; kostenfreie Pkw-Parkflächen sind fußläufig erreichbar; Immissionsbeeinträchtigungen durch angrenzende Bahnlinie (Güterverkehr) möglich. Offene Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind nicht bekannt und wirken sich im Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertbeeinflussend aus.

Zweite Abteilung des Grundbuchs von Mogendorf Blatt 630

Lfd. Nr. 1 der Eintragung und lfd. Nr. 14 des betroffenen Grundstücks:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat die Ableitung des aus dem Graben Kartenblatt 21 Parzelle Nr. 142/942 usw. über das Grundstück Kartenblatt 21 Parzelle Nr. 23/942 kommenden Wassers ohne Entschädigung von der Seite des Weges Kartenblatt 21 Parzelle Nr. 119/2095 vorbei zu dulden und unentgeltlich in den an dieses Grundstück angrenzenden Gemeindewassergraben abzuführen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 14. Februar 1928 am 25. Februar 1928 in Blatt 415 und von dort mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 11. Juli 1968.“

Lfd. Nr. 3 der Eintragung und lfd. Nr. 14 des betroffenen Grundstücks:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat die Ableitung des aus dem Graben Kartenblatt 21 Parzelle Nr. 142/942 usw. kommenden Wassers ohne Entschädigung zu dulden und unentgeltlich an der Parzelle Kartenblatt 21 Parzelle Nr. 137/943 usw. vorbei und an der Parzelle Kartenblatt 21 Parzelle Nr. 119/2095 entlang auf das Grundstück Kartenblatt

21 Parzelle Nr. 941 abzuführen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 14. am 27. Februar 1928 und über Blatt 462 hierher übertragen am 5. August 1975.“

Lfd. Nr. 8 der Eintragung und lfd. Nr. 14 des betroffenen Grundstücks:

„Beschränkte persönliche Dienstleistung (Gasdruckregelstation- und Leitungsrecht) für Gasversorgung Westerwald Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Höhr-Grenzhausen; gemäß Bewilligung vom 06.05.1996 (Ur. Nr. 1002/96 Notar Dr. Kaul, Selters) eingetragen am 08.01.1997.“

Eine wertbeeinflussenden Nutzungsbeeinträchtigung durch die vorgenannten Eintragungen ist zum Stichtag nach Überprüfung und Rücksprache mit den Beteiligten beim Ortstermin nicht erkennbar. Die vorgenannten Eintragungen werden somit in sachverständiger Einschätzung in dieser Bewertung wertneutral betrachtet.

Weitere Angaben bezüglich der Anfragen des Amtsgerichts Montabaur:

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
Hinweis: Lt. Auskunft von Herrn Eric Schäck (KV Montabaur) besteht keine Eintragung im Altlastenkataster.
- 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 mehr geführt.
- f) Nutzbare Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG liegt nicht vor.

2 Ermittlung des Verkehrswertes

Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 16 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 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 erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 13 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenwertermittlung

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 **Mogendorf** keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise mit der nötigen Zeitnähe der Kauffälle vorliegen, wird im Bewertungsfall der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Der aktuelle zonale Bodenrichtwert beträgt pro m² Grundstücksgröße **75 €**. 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 veröffentlichte Bodenrichtwert von 75 €/m² wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und von der Sachverständigen als zutreffend beurteilt.

Der Bodenrichtwert beträgt 75,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 für die Zone 0030. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Bauweise = Keine Angabe
 Grundstückstiefe = 40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 28.08.2024
 Entwicklungsstufe = Baureifes Land
 Art der baulichen Nutzung = M (Mischgebiet) /GE lt. Bauamt
 beitragsrechtlicher Zustand = frei
 Grundstücksfläche (f) = 2.185 m²
 Grundstückstiefe = Rd. 40 (mittlere Tiefe)

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.08.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (Mischbaufläche)	M (Mischbaufläche) (Nutzung als GE lt. Bauamt)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 75,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	2.185	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Tiefe	40 m	Rd. 40 m	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 75,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 75,00 €/m²	
Fläche	× 2.185 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 163.875,00 €	

E 1 - Ermittlung des zeitlichen Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Individuell

Aufgrund der aktuellen angespannten Gesamtsituation auf dem Immobilienmarkt erfolgt in sachverständiger Einschätzung keine zeitliche Anpassung.

E 2 - Ermittlung der Flächenanpassung:

Zugrunde gelegte Methodik: Individuell

Da eine zukünftige Aufteilung in mehrere, rechtlich selbständige Grundstücke möglich ist, erfolgte kein Abschlag aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße.

Verkehrswertermittlung

Bei der Ermittlung muss berücksichtigt werden, dass Grundstücke mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringfügiger sind, als die Bausubstanz noch beseitigt werden muss.

Ermittlung des Verkehrswertes	
Bodenwert des unbebaut gedachten Grundstücks gemäß vorgenannter Bewertung	163.875,00 €
Sicherungsmaßnahmen bis zur möglichen Freilegung des Grundstücks und Rückbau der Gebäudeteile mit einer unterstellten Wartezeit von rd. 6 Monate	- 15.000,00 €
Rodungen der Bepflanzungen außerhalb der Bebauung	- 5.000,00 €
Rückbau, Freilegungs- und Entsorgungskosten der vorhandenen Bebauungen gemäß sachverständiger, überschlägiger Kostenschätzung mit Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Brendebach. Hierzu gehören Planungskosten, Baustelleneinrichtung, Entkernung und Entrümpelung des Gebäudes mit Trennung der nicht mineralischen Baustoffe; Abbruch des Gebäudes bis Unterkante Bodenplatte inkl. Bodenfundamente, Abtransport und Entsorgung der mineralischen Abbruchbaustoffe; Fundamente ausbaggern, auffüllen, verdichten; Rückbau und Entsorgung von asbesthaltigen Bauteilen und Sondermüll mit erforderlicher Einrüstung und behördlicher Genehmigung etc.	- 120.000,00 €
Rückbau von zwei Brennöfen mit erforderlicher Schadstoffuntersuchung	- 10.000,00 €
Risikoabschlag aufgrund nicht planbarer Sicherheits- und Gesundheitsvorkehrungen für asbest- und sonstige schadstoffhaltige Bauteile sowie unvorhergesehen Schwierigkeiten in der Rückbauphase	- 20.000,00 €
Erforderliche Untersuchungen für die Beurteilung der Verwertung der Materialien bezogen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung des Gefährdungspotentials für Boden und Grundwasser	- 10.000,00 €
Zeitwert der u.U. noch nutzbaren Ver- und Entsorgungsleitungen. Altersbedingt werden die Hausanschlüsse wertneutral betrachtet	+ 0,00 €
Verwertungserlöse sonstiger wieder verwendbarer Bauteile	+ 0,00 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	0,00 €
Vorläufiger Verkehrswert	= -16.125,00 €
Verkehrswert symbolisch	= <u>1,00 €</u>

Hinweis:

Auf eine weitere orts- und objektübliche Marktanpassung in Höhe von 10 % aufgrund eingeschränkter Nachfrage für vergleichbare bebaute Grundstücke mit Rückbau wegen stark gestiegener Baukosten, aktueller Zinssituation und allgemeinen negativen Rahmbedingungen für Neubauten wird verzichtet, da sich der ermittelte vorläufige Verkehrswert bereits im negativen Bereich befindet.

3 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Bodenwert unter Berücksichtigung der Rückbau- und Entsorgungskosten orientieren.

Der Verkehrswert des Grundstücks in 56424 Mogendorf, Gemarkung Mogendorf, Grundbuch von Mogendorf Blatt 630 des Amtsgerichts Montabaur wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 wie folgt ermittelt

BV	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m ²	Verkehrswert symbolisch
14	21	2071/26	Gebäude- und Freifläche	Hahnenbergstraße 1	2.185	1,00 €

In Worten: ein Euro



Koblenz, 18. September 2024

**Die Sachverständige
Sigrid Vogt**

Anlagen

- A) Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte, Bebauungsplan, Straßenkarte, Luftbilder
- B) Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
- C) Fotodokumentation Außen- und Innenbereich