

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

JOSEF LAUER, Sachverständiger
66740 Saarlouis, Provinzialstr. 22

Amtsgericht Trier
-Zwangsversteigerungsgericht
Justizstraße 2,4,6
54290 Trier

Mitglied im
Landesverband Rheinland-Pfalz/Saar
öffentlich bestellter, vereidigter und
qualifizierter Sachverständiger e.V. (LVS)

Zertifizierter Sachverständiger
nach DIN EN ISO/IEC 17024
(DIN-Zert.) Nr. 1-13-1036
ImmoSchaden-Bewertung

66740 Saarlouis
Provinzialstr. 22
Tel.: 06831-165 916 0
e-mail: lauerjosef@web.de

Az. des Gerichts:
23 K 79/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
unbebaute Grundstück
in 54426 Büdlich, Buchwies 21



Grundbuch	Blatt	
Büdlich	1073	BV1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Büdlich	4	50/2

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.03.2025 ermittelt mit rd.
24.500 €.

Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten inkl. Anlagen.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	8
3.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	9
3.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	9
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	10
3.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	11
3.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	11
3.7	Verkehrswert.....	12
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	14
5	Verzeichnis der Anlagen.....	15

Das Gutachten soll folgende Angaben enthalten:Weitere Feststellungen:**a. welche Mieter oder Pächter vorhanden sind:**

Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

b. ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen

Es liegen keine Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

Allg. Vorbemerkung

Die Wertermittlung bezieht sich auf die tatsächlich vorherrschenden Verhältnisse und Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes zum Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag)

Grundlage dieses Gutachtens und seiner Inhalte sind die Erkenntnisse der örtlichen Feststellung.

Die Beschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sind nicht als vollständige Aufzählung aller Details zu verstehen. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Die Bodenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut,
Objektadresse:	Buchwies 21 54426 Büdlich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Büdlich, Blatt 1073, BV1
Katasterangaben:	Gemarkung Büdlich, Flur 4, Flurstück 50/2, Fläche 2318 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier -Versteigerungsgericht Justizstraße 2,4,6 54290 Trier
Wertermittlungstichtag:	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 28.03.2025 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungstichtag.
Ortsbesichtigung:	28.03.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Grundstücksbegehung-soweit möglich
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	siehe Az.: 23 K 76/24
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Flurkarte • Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • örtliche Feststellungen • Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 • Sonstige Bewertungsdaten aus der Fachliteratur

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bernkastel-Wittlich
Ort und Einwohnerzahl:	Büdlisch (ca. 200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Trier (ca. 28,1 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B53 (ca. 9,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Anbindung A1 (ca. 6,1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Trier Hbf. (ca. 28,7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt/Hahn (ca. 44,9 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sowie im Umland vorhanden; Schulen und Kindergarten im 4 Km entfernten Heidenburg sowie in den Umgebungen; Arzt, Apotheke im ca. 8 Km entfernten Thalfang am Erbeskopf; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung Gemeindeverwaltung) in Thalfang am Erbeskopf ca. 8 Km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	das Grundstück liegt über Straßenhöhe

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2318,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform; -Übertiefe
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge- meinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit au- genscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Verdachtsfläche frei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun- gen:	ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung der Grundbuchrechte keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.
nicht eingetragene Rechte und Las- ten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeich- nis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
--	--

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen angestellt. Die Zulässigkeit von innerörtlichen Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Vorderland: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV); Hinterland: LF -H (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 54426 Büdlich, Buchwies 21 zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Büdlich	1073	BV1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Büdlich	4	50/2	2.318 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	unbebaut-Bauland	726 m ²
Restfläche	Flächen der Forstwirtschaft	1.592 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.318 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **32,00 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	28.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.318 m² Bewertungsteilbereich = 726 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	32,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		28.03.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	32,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	2.318	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	32,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	32,00 €/m²	
Fläche	×	726 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	23.232,00 € rd. 23.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2025 insgesamt **23.200,00 €**.

3.4 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)		23.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	23.200,00 €

marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	23.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	23.200,00 €
	rd.	23.200,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 28.03.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 2.318
	Bewertungsteilbereich = 1.592 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,80 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		28.03.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m²)	keine Angabe	2.318	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,80 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,80 €/m²	
Fläche	×	1.592 m²	
Bodenwert	=	1.273,60 €	
	rd.	1.270,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2025 insgesamt **1.270,00 €**.

3.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ 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 „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.270,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	1.270,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	1.270,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	1.270,00 €
	rd.	1.300,00 €

3.7 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A	23.200,00 €
Restfläche	1.300,00 €
Summe	24.500,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **24.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in **54426 Büdlich, Buchwies 21**

Grundbuch	Blatt	
Büdlich	1073	BV1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Büdlich	4	50/2

wird zum Wertermittlungstichtag 28.03.2025 mit rd.

24.500 €

in Worten: vierundzwanzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, sowie nach bestem Wissen und Gewissen und nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertermittlungsrelevanten Umstände verfasst zu haben.

Saarlouis, den 14.04.2025

Josef Lauer

EU-zertifizierter Sachverständiger
Mitglied im Landesverband Rheinlandpfalz/Saar
der öffentlich bestellten und vereidigten
sowie qualifizierten Sachverständigen



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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 Beschaffheitsgarantie, 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

Von Immobilienpool.com
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 4. Auflage.

Köln: Bundesanzeiger,

Kröll / Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Werner Verlag, 4. Auflage,

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Flurkarte

Anlage 2: Fotos

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1: Flurkarte

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTEIFEL-MOSEL

Hergestellt am: 17.02.2025

Flurstück: 50/2
Flur: 4
Gemarkung: Büllich

Gemeinde: Büllich
Landkreis: Berncastel-Kues

Im Vorfeld 24
54470 Berncastel-Kues

BRUNNEN
schnee

Von immobilienpool.de bereitgestellt!
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Amt für Kataster (Grundbuchamt).
Nur zur internen Verwendung. Verwaltungsverordnung ISM / MJV vom 02.01.2014

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 3



Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 3



Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 3

