

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!**

## 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 Andernach

**Az.: 97 K 9/19**

Koblenzer Straße 6

56626 Andernach

Burgstraße 5

56068 Koblenz

Telefon: 0261 / 29 35 211

Telefax: 0261 / 29 35 212

[www.Sachverstaendige-Vogt.de](http://www.Sachverstaendige-Vogt.de)

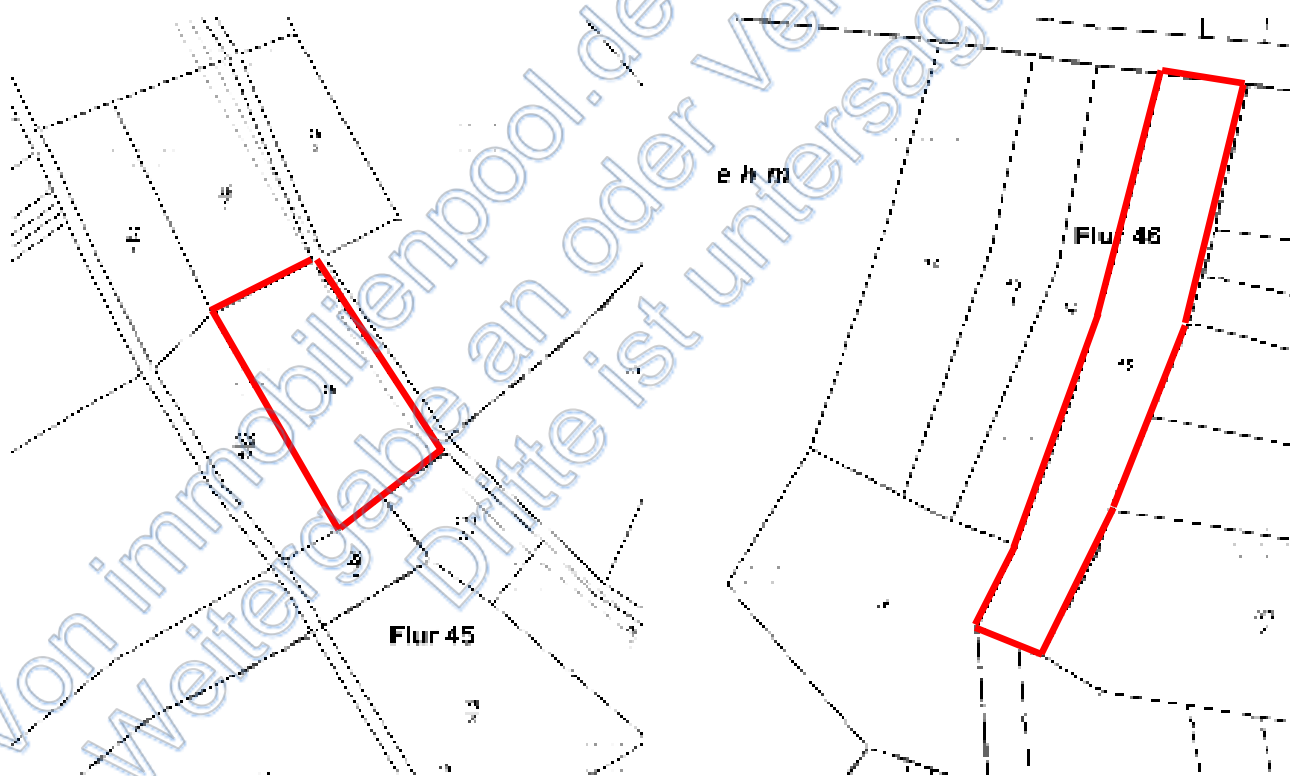
E-mail: [Sachverstaendige@Sigrid-Vogt.de](mailto:Sachverstaendige@Sigrid-Vogt.de)

Datum: 12.06.2020

Zeichen: V2361/19

## Sachverständigengutachten

über die Verkehrswerte i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)



Die Verkehrswerte der Grundstücke in 56626 Andernach, Gemarkung Andernach, **Grundbuch von Andernach Blatt 9120** wurden zum Wertermittlungstichtag 15.01.2020 wie folgt ermittelt

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrswerte
1	122	46	18	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	Im Marienstädter Tal	2.105	<b>4.840,00 €</b>
2	123	46	15	Landwirtschaftsfläche	Auf dem Roten Lehm	3.362	<b>7.730,00 €</b>

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	3
1.2	Zum Ortstermin	3
1.3	Ermittlung der Verkehrswerte	5
2	Verkehrswerte	6
3	Gliederung der Anlagen	6
4	Literaturverzeichnis	9

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 vierzehn 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 9 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. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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. 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.

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Andernach Koblenzer Straße 6 56626 Andernach Schriftlicher Auftrag gemäß Beschluss vom 13.11.2019 mit Anschreiben vom 13.11.2019
Betreibende Gläubigerin:	
Schuldner/in:	
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	15.01.2020
Tage der Ortsbesichtigung:	15.01.2020 – 14.00 Uhr bis ca. 14.30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Sigrid Vogt als Sachverständige. Von den Beteiligten erschien niemand zum Ortstermin. Die Ehefrau des Schuldners, Frau , untersagte der Sachverständigen den Zutritt zu den Grundstücken.
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

#### Allgemeine Lage- und Umgebungsbeschreibung

Die unbebauten Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich der Stadt Andernach nördlich und nordwestlich des Marienstätter Hofes. Der bebaute westliche Ortsbereich mit dem Wohngebiet Kirchberg ist rd. 800 m entfernt.

Die große kreisangehörige Stadt Andernach mit rd. 30.000 Einwohnern liegt am linken Rheinufer und gehört zum Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, Fachärzten, Krankenhaus, Banken sowie Kultur-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten aller Art.

#### Regionale und überregionale Entfernungen

Andernach-Zentrum rd. 3,5 km, Koblenz rd. 20 km, Bonn rd. 60 km, Laacher See rd. 15 km

Landeshauptstadt Mainz rd. 120 km

Zufahrten zur A 61 (Meckenheim – Hockenheim) Autobahnanschlussstelle Plaidt rd. 12 km und A 48 (Koblenz – Trier) Autobahnanschlussstelle Koblenz-Nord jeweils rd. 12 km

Zufahrten zur B 9 (Koblenz – Andernach – Bonn) rd. 2,5 km und zur B 256 (Mayen – Neuwied – Altenkirchen) rd. 4 km

Flughafen Köln/Bonn rd. 90 km und Flughafen Frankfurt/Main rd. 120 km

#### Bauplanungsrecht, Baulastenverzeichnis

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Eine Bauerwartung besteht nicht. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke auch in Zukunft ausschließlich als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Der Entwicklungszustand der unbebauten Grundstücke sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft oder Ackerland. Für Grundstücke im Außenbereich gilt § 35 BauGB. Für den Bewertungsbereich existiert gemäß Auskunft der Abteilung Bauen der Stadtverwaltung Andernach, Ansprechpartnerin ist Frau , kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Flächen der Landwirtschaft ausgewiesen. Für unbebaute Flächen im Außenbereich wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

#### Grundbuch von Andernach Blatt 9120

Die in der Abt. II eingetragenen Rechte werden nach Rücksprache mit dem Amtsgericht separat außerhalb dieses Gutachtens bewertet.

**Wichtige Vorbemerkung**

Der Sachverständigen wurde kein Zutritt zu den Grundstücken gewährt. Das Betreten der Grundstücke wurde der Sachverständigen gegenüber ausdrücklich untersagt. Die Lage der Grundstücke konnte daher örtlich nicht zugeordnet werden. Es wurden keine Fragen zu den Nutzungen, zu Miet- oder Pachtverhältnissen, den eingetragenen Rechten u.ä. beantwortet. Nach Beauftragung durch das Amtsgericht erhielt die Sachverständigen über mehrere Wochen regelmäßig Schreiben des Schuldners per Einschreiben/Rückschein mit unverständlichen und abstrusen amtssprachlichen Aussagen und Stempelaufdrucken in deutscher und englischer Sprache. Diese waren versehen mit konfusem Schadenersatzansprüchen. In diesen Schreiben gab sich der Schuldner unterschiedliche Namen und Titel. Eine sachliche Kommunikation in persönlicher oder in schriftlicher Form war der Sachverständigen nicht möglich.

Aufgrund dieser Erschwernisse und fehlenden Zugangsmöglichkeiten zu Grund und Boden erfolgen die nachfolgenden Bewertungen lediglich aufgrund der Liegenschafts- und Bodenrichtwertkarte. Dadurch werden Annahmen geschätzt, sachverständig unterstellt und angenommen.

**Nutzungen**

Die Bewertungsgrundstücke werden - soweit bekannt - in Verbindung mit dem Marienstätter Hof als landwirtschaftliche Flächen und/oder Weideland für Pferde genutzt. Bei dem Marienstätter Hof handelt es sich um einen Landwirtschaftsbetrieb mit Pferdepension.

**Angaben zum Bewertungsgrundstück bezüglich der Anfragen des Amtsgerichts Andernach:**

- a) Mieter oder Pächter sind nicht bekannt. Hierzu erfolgten keine Angaben durch den Schuldner. Augenscheinlich werden die Bewertungsgrundstücke eigengenutzt.
- b) Eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.
- c) Soweit erkennbar werden die Grundstücke in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb mit der Bezeichnung MSH-Ranch geführt. Es handelt sich um den Betrieb einer Pferdepension. Inhaber ist nach Internetrecherche Dirk Lenarz oder Bettina und Dirk Lenarz.
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind, soweit bekannt, nicht vorhanden. Wie beschrieben wurde der Sachverständige kein Zugang zu den Grundstücken gewährt.
- e) Ein Energieausweis bzw. Energiepass liegt nicht vor. Es handelt sich um unbebaute Grundstücke.



### 1.3 Ermittlung der Verkehrswerte

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).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die 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. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag beträgt für Flächen der Landwirtschaft in der Gemarkung Andernach gemäß schriftlicher Auskunft des Vermessungs- und Katasteramtes Osteifel-Hunsrück, Geschäftsstelle Mayen, mit vorliegendem Bodenrichtwertausdruck 2,30 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Qualität, der Lage, der Struktur und des Zustandes der Bewertungsgrundstücke unter Berücksichtigung wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die regionalen Gegebenheiten kann dieser Bodenrichtwert grundsätzlich herangezogen werden.

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

#### Grundstück lfd. Nr. 122, Flurstück 18

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 2.105 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Im Marienstätter Tal handelt es sich gemäß dem Lageplan und dem Luftbild um eine unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche nordwestlich des bebauten Marienstätter Hofes. Der Grundstückszuschnitt weist eine rechteckige Form auf. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 32 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 63 m.

Aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten wird nachfolgend ein Bodenwert von 2,30 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € Bodenrichtwert x 2.105 m <sup>2</sup> Größe	4.841,50 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		= 4.841,50 €
		<b>rd. 4.840,00 €</b>

#### Grundstück lfd. Nr. 123, Flurstück 15

Bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 3.362 m<sup>2</sup> und der örtlichen Lagebezeichnung Auf dem Roten Lehm handelt es sich gemäß dem Lageplan und dem Luftbild um eine unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche nördlich des bebauten Marienstätter Hofes. Der Grundstückszuschnitt weist eine längliche und rechteckige Form auf. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 22 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 150 m.

Aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten wird nachfolgend ein Bodenwert von 2,30 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	2,30 € Bodenrichtwert x 3.362 m <sup>2</sup> Größe	7.732,60 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		0,00 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		= 7.732,60 €
		<b>rd. 7.730,00 €</b>

## 2 Verkehrswerte

Mit den Bewertungseinheiten vergleichbare, unbebaute Grundstücke im Außenbereich werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Bodenwert und den Nutzungsmöglichkeiten orientieren.

Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Die Verkehrswerte der Grundstücke in 56626 Andernach, Gemarkung Andernach, **Grundbuch von Andernach Blatt 9120** wurden zum Wertermittlungstichtag 15.01.2020 wie folgt ermittelt

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrswerte
1	122	46	18	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	Im Marienstädter Tal	2.105	<b>4.840,00 €</b>
2	123	46	15	Landwirtschaftsfläche	Auf dem Roten Lehm	3.362	<b>7.730,00 €</b>

**(in Worten für Grundstück BV lfd. Nr. 122: viertausendachthundertvierzig Euro)**

**(in Worten für Grundstück BV lfd. Nr. 123: siebentausendsiebenhundertdreißig Euro)**

Koblenz, 12. Juni 2020

\_\_\_\_\_  
**Die Sachverständige**  
**Sigrid Vogt**

## 3 Gliederung der Anlagen

Bodenrichtwertkarte, Auszug aus der Straßenkarte, Luftbild

**Anlage : Bodenrichtwertkarte, Auszüge aus der Straßenkarte, Luftbild**

Bodenrichtwertkarte mit markierter Bewertungslage

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



Straßenkarte und Luftbild mit markiertem Marienstätter Hof – die Bewertungsgrundstücke befinden sich nördlich und nordwestlich des Hofes.

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

## 4 Literaturverzeichnis

### Verwendete Wertermittlungsliteratur und fachspezifische Software

#### 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)

#### EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

#### 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)

#### EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

#### WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### 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)

#### WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

#### DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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 2019
- [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“ (Mai 2020) erstellt.