Dipl.- Ing. Joachim Löw

Von der Industrie und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Niedertiefenbacher Weg 11 d
65594 Runkel - Dehrn
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
email: j.loew@buero-loew.de
Az.: 1/24-jl-zv-agko /jl
Datum: 04.12.2024

Az. des Gerichtes: 21 K 1/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer Reihengarage bebaute Grundstück
in 56077 Koblenz, Emser Straße ohne Hausnummer

Der Verkehrswert des freigelegten Grundstücks wurde zum Stichtag 15.07.2024 ermittelt mit rd.

250.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten / Maßgaben	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	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Reihengarage	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen	10
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Bodenwertermittlung	11
4.2.1	Erläuterung	12
4.3	Verkehrswert	13
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**15**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**16**

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Reihengarage
Objektadresse:	Emser Straße ohne Hausnummer 56077 Koblenz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pfaffendorf, Blatt 148, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Pfaffendorf, Flur 13, Flurstück 184/4 (306 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz Auftrag vom 17.06.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	15.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	15.07.2024
Innenbesichtigung:	keine

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Mit div. Schreiben wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug • Bauvoranfrage • Auskünfte von Behörden • Bodenrichtwert
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiterin Astrid Schneider wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten / Maßgaben

- Das zu bewertende Grundstück ist derzeit mit einer Reihengaragenanlage bebaut. Diese Nutzung ist auf Grund der Lage des Grundstücks und des hohen Bodenwertniveaus unrentierlich.
- 2020 erteilte die Stadt Koblenz, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, einen positiven Bauvorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses. Das Vorhaben wurde bisher nicht ausgeführt. Der Verlängerung der Baugenehmigung wurde im Dezember 2024 genehmigt.
- Daher geht diese Wertermittlung von der Liquidation der vorhanden baulichen Anlagen aus.
- Bei dem Bodenrichtwert handelt es sich um den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, kommt es darauf an, ob die Mehrzahl der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone einem Hochwassereinfluss unterliegt. Da die Mehrzahl der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone 3448 einem Hochwassereinfluss unterliegt, ist dieser im Bodenrichtwert der Zone 3448 bereits berücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
kreisfreie Stadt:	Koblenz
Ort und Einwohnerzahl:	Koblenz (ca. 114.000 Einwohner) Stadtteil Pfaffendorf (ca. 2.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene größere Städte: Bonn (ca. 85 km entfernt), Köln (ca. 120 km entfernt), Frankfurt (ca. 130 km entfernt) Trier (ca. 130 km entfernt) Landeshauptstadt: Mainz (ca. 100 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 48 von Daun nach Dernbach Anschluss Koblenz-Nord (ca. 8,0 km entfernt) A 61 von Kaldenkirchen nach Hockenheim, Anschluss Waldesch (ca. 16 km entfernt) Bahnhof: Hauptbahnhof Koblenz (ca. 3 km entfernt) Flughäfen: Köln-Bonn (ca. 85 km entfernt), Hahn (ca. 105 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Rheinuferlage Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in Koblenz in ausreichendem Angebot vorhanden. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 100 m entfernt. Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,5 km entfernt. sehr gute Wohnlage einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	teilweise durch Straßenverkehr, Bahn, Schiffsverkehr
Topografie:	hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: a) Emser Straße ca. 10 m b) Fährgasse ca. 27 m mittlere Tiefe: ca. 28 m Grundstücksgröße: insgesamt 306 m²
	Bemerkung: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsdurchgangsstraße Straße mit teilweise regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt, vermutlich keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Garagen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; nicht bekannt, vermutlich keine Grundwasserschäden Gefahr von Hochwasser
Altlasten:	Es wurden keine Altlasten bekannt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-Grundwasser- und Hochwassersituation 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 Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Pfaffendorf, Blatt 148 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Beurteilung von Bauvorhaben:	gemäß § 34 BauGB

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Soweit hier bekannt ist das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3)
Das Grundstück ist mit einer Garagenanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Die Garagen sind vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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 wesentlich 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 wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

3.2 Reihengarage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihengarage (8 Stück)
Baujahr:	nicht bekannt, vor 1987, Erweiterung um zwei Garagen 1987

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, Material nicht bekannt, vermutlich Hohlblock
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	massiv
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachformen:</u> überwiegend Pultdach, tlw. Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen Dachentwässerung aus Zinkblech

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	soweit ersichtlich keine
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt, vermutlich Anschluss an die öffentliche

	Entwässerung
Elektroinstallation:	soweit ersichtlich keine
Heizung:	keine

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel:	teilweise kleinere Rissbildungen, Fassaden teilweise überarbeitungsbedürftig, Garagentore überarbeitungsbedürftig

3.3 Außenanlagen

Hofbefestigung, kleinere Strauch- und Baumpflanzungen, kleine Pflanzrabatte

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Reihengarage bebaute Grundstück in 56077 Koblenz, Emser Straße ohne Hausnummer zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pfaffendorf	148	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pfaffendorf	13	184/4	306 m²

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **780,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.07.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	306 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. abgabenfreier Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**780,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.07.2024	×	1,0	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	780,00 €/m²	
Fläche (m²)	500	306	×	1,10[1]	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**858,00 €/m²**	

[1] Gem. telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Koblenz vom 03.12.2024

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	**=**	**858,00 €/m²**
Fläche	×	306 m²
abgabenfreier Bodenwert		**rd. 262.500,00 €**

Bodenwert	+	**262.500,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**15.000,00 €**
freigelegter Bodenwert	**=**	**247.500,00 €**
	rd.	**248.000,00 €**

4.2.1 Erläuterung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in der Bodenwertermittlung berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten		-15.000,00 €
• Abbruchkosten/Rückbau (Wertminderung) ca.		

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstücks kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

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

Der Verkehrswert für freigelegte Grundstück in 56077 Koblenz, Emser Straße ohne Hausnummer

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pfaffendorf	148	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Pfaffendorf	13	184/4

wird nach marktüblicher Rundung zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 mit rd.

250.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise:
Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf ein freigelegtes und bebaubares Grundstück. Die Art der Bebauung und der Grad der Ausnutzung sind nicht Gegenstand der Wertermittlung und sollten vor einer vermögenswirksamen Disposition mit der Baubehörde abgestimmt werden. Eventuell erforderliche Baulasten sind nachzuweisen. Im Bauantrag ist die Einhaltung der Bestimmungen des § 8 (Abstandsflächen) der LBauO nachzuweisen.

Hinweise zum Urheberschutz und zur 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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde 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, 04.12.2024

Dipl.-Ing. Joachim 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 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 i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken Immobilienwertermittlungsverordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[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, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[4] Kleiber u.a.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken

[5] Gèrady u.a.: Praxis der Grundstücksbewertung

6 Verzeichnis der Anlagen

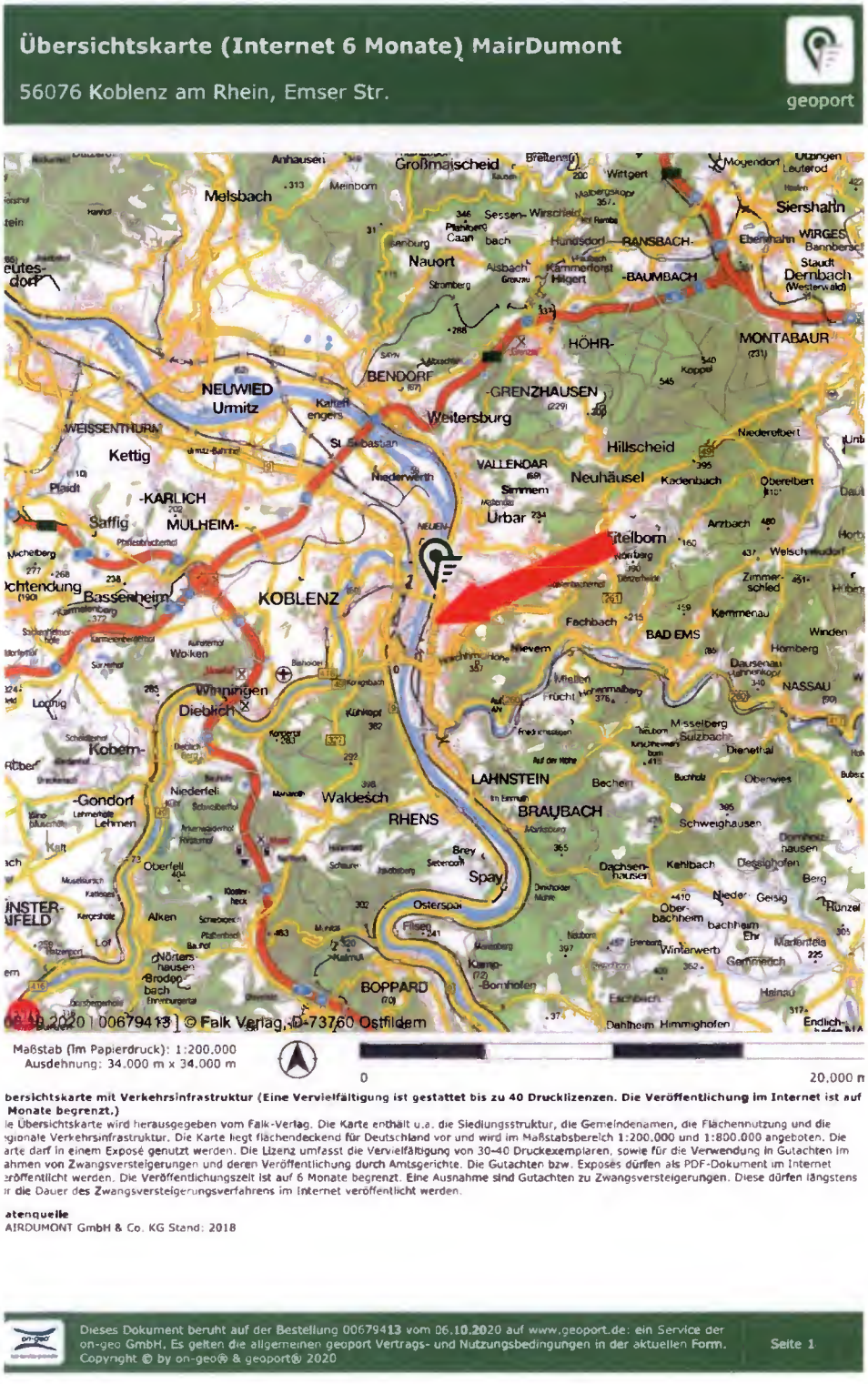
1. Lage im Raum

2. Lage im Ort

3. Liegenschaftskarte

4. Fotoanhang

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



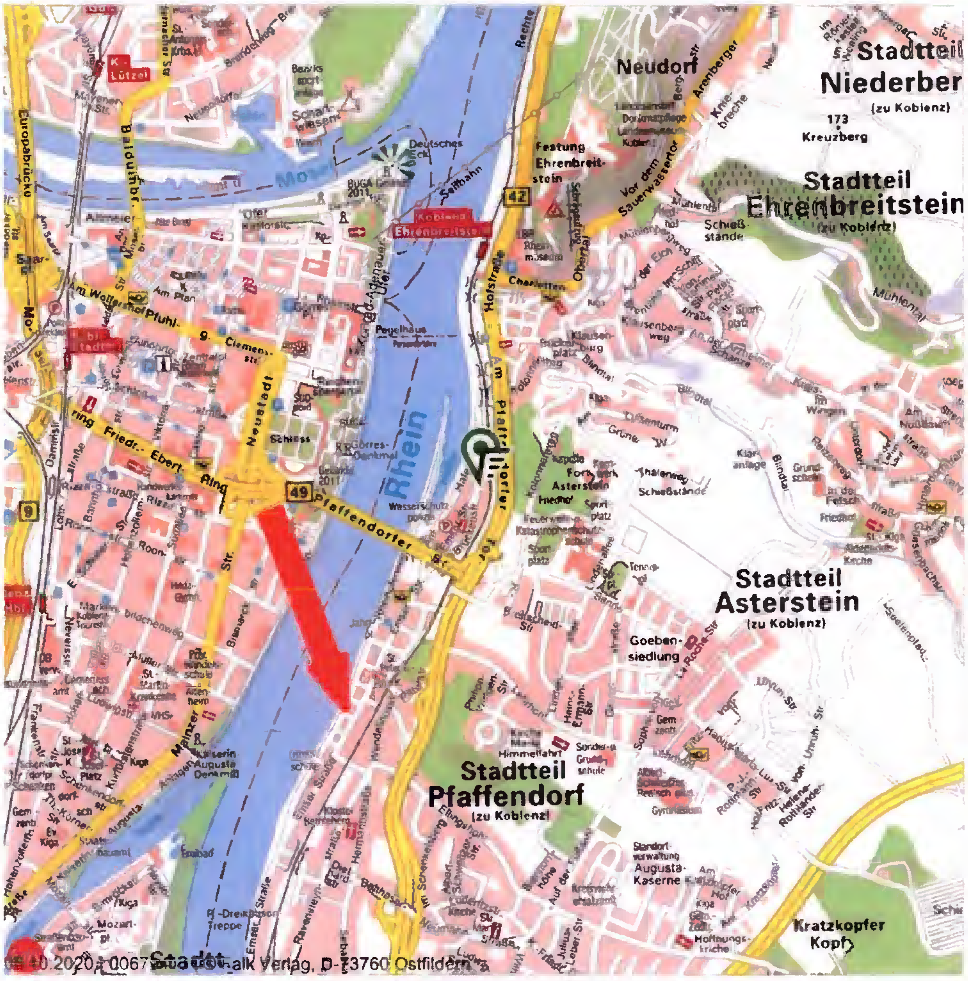
(lizenziert über www.geoport.de)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Regionalkarte MairDumont

56076 Koblenz am Rhein, Emser Str.

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

egionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
ie Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die arte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt erden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und eren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

atenquelle
IAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00679413 vom 06.10.2020 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2020 Seite 1

(lizenziert über www.geoport.de)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

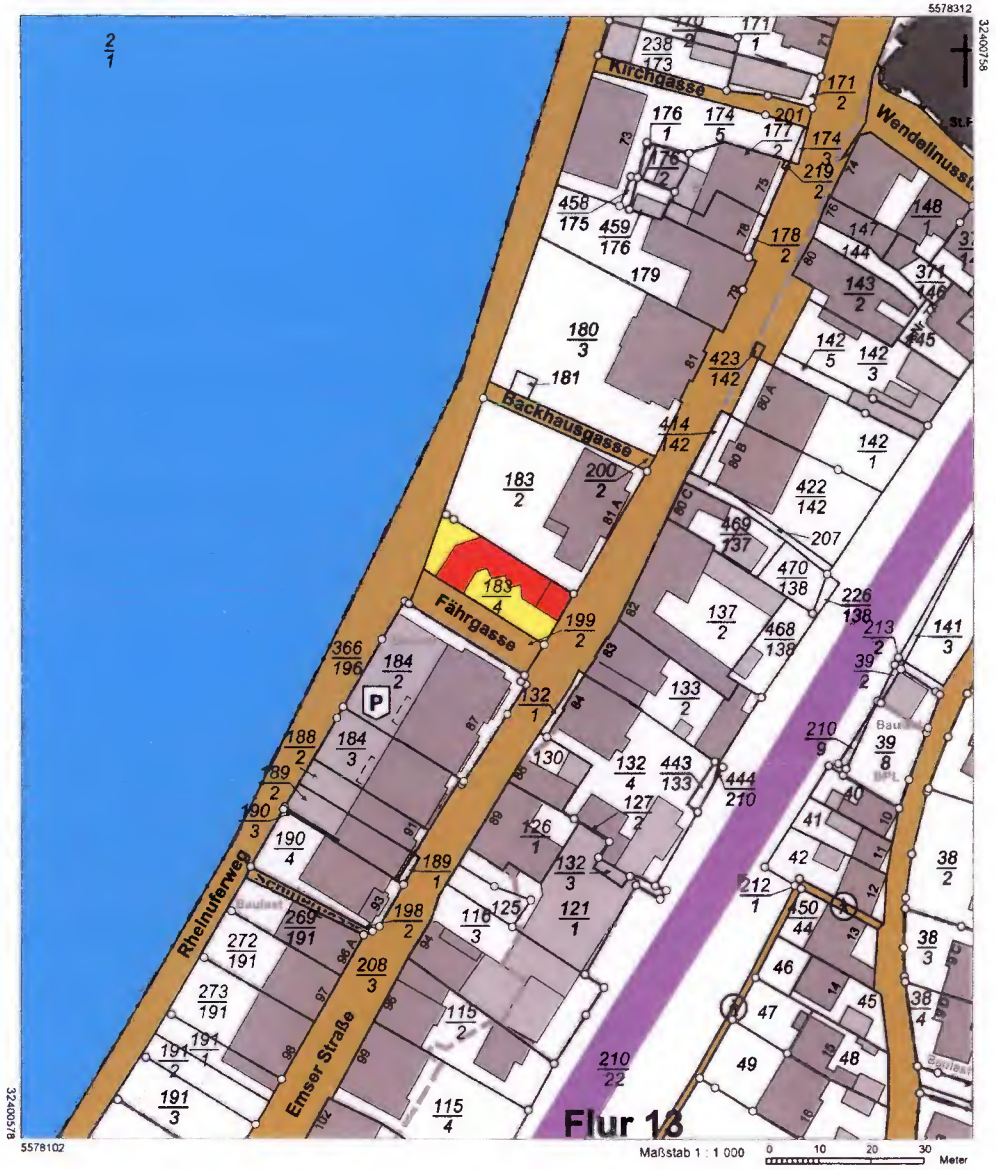
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 06.10.2020

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

Flurstück:	183/4	Gemeinde:	Koblenz
Flur:	13	Landkreis:	Stadt Koblenz
Gemarkung:	Pfaffendorf (1418)		



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

http://www.lvermgeo.rlp.de

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 6

Bild 1: Blick in die Emser Straße mit Bewertungsgrundstück

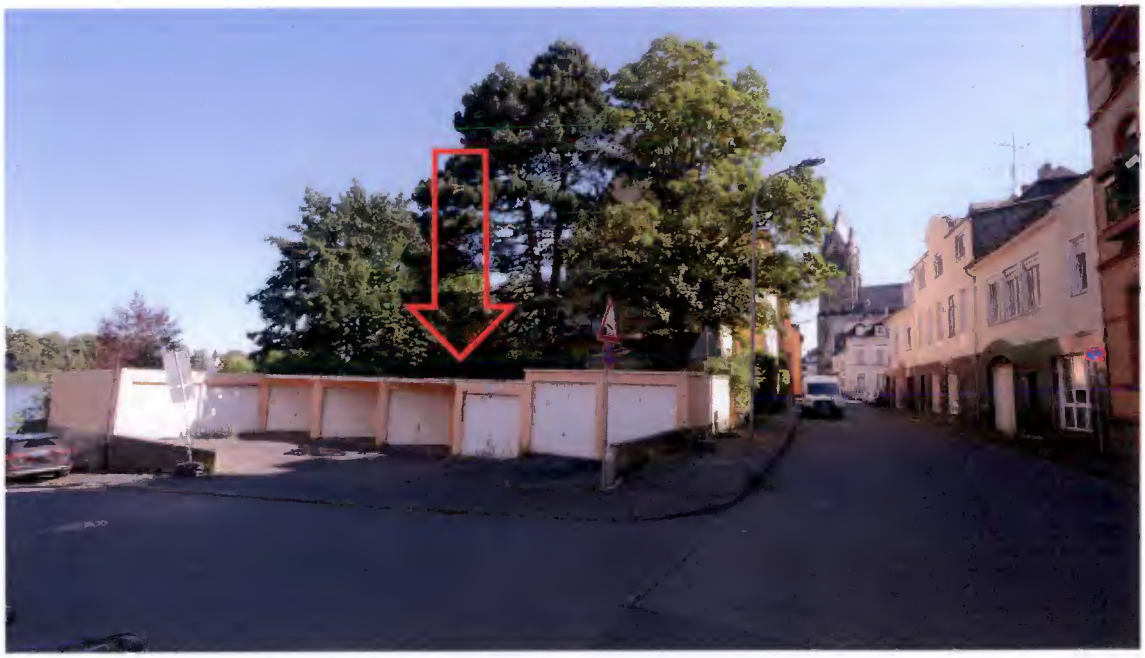


Bild 2: Blick Ecke Emser Straße/Fährgasse mit Bewertungsgrundstück

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 6

Bild 3: Blick Ecke Fährgasse/Rheinuferweg mit Bewertungsgrundstück

Bild 4: Grundstücksansichten

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 6

Bild 5: Grundstücksansichten

Bild 6: Grundstücksansichten

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 6

Bild 11: Ausblick Richtung Rhein

Bild 12: Hochwassermarken