

Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Niedertiefenbacher Weg 11
65594 Runkel-Dehrn

Telefon: 06431-973857
Telefax: 06431-973858
eMail: j.loew@buero-loew.de

Datum: 04.10.2023
Az.: 10/23-ag-ko

GUTACHTEN

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

- a) im Wohnungsgrundbuch von Arenberg, Blatt 2035 eingetragenen **220/1.000 Miteigentumsanteils** an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**
- b) im Wohnungsgrundbuch von Arenberg, Blatt 2036 eingetragenen **130/1.000 Miteigentumsanteils** an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**
- c) im Wohnungsgrundbuch von Arenberg, Blatt 2037 eingetragenen **365/1.000 Miteigentumsanteils** an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet**
- d) im Wohnungsgrundbuch von Arenberg, Blatt 2038 eingetragenen **285/1.000 Miteigentumsanteils** an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums 1
(220/1.000 Miteigentumsanteil) wurde zum Stichtag
22.09.2023 ermittelt mit rd.

17.500 €.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums 2
(130/1.000 Miteigentumsanteil) wurde zum Stichtag
22.09.2023 ermittelt mit rd.

10.500 €.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums 3
(365/1.000 Miteigentumsanteil) wurde zum Stichtag
22.09.2023 ermittelt mit rd.

29.500 €.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums 4
(285/1.000 Miteigentumsanteil) wurde zum Stichtag
22.09.2023 ermittelt mit rd.

23.000 €.

Summe der Verkehrswerte¹ der Miteigentumsanteile: 80.500,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten. Das Gutachten wurde in dreizehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ unter der Maßgabe eines Gesamtausgebotes

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten / Maßgaben.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts Grundbuchblatt 2035.....	10
3.1	Grundstücksdaten	10
3.2	Verfahrenswahl	10
3.3	Bodenwertermittlung	10
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	11
3.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	12
3.4	Vergleichswertermittlung.....	12
3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	12
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	12
3.5	Verkehrswert.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts Grundbuchblatt 2036.....	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl	14
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.4	Vergleichswertermittlung.....	16
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.5	Verkehrswert.....	16

5	Ermittlung des Verkehrswerts Grundbuchblatt 2037.....	17
5.1	Grundstücksdaten	17
5.2	Verfahrenswahl	17
5.3	Bodenwertermittlung	17
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
5.4	Vergleichswertermittlung.....	19
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
5.5	Verkehrswert.....	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts Grundbuchblatt 2038.....	20
6.1	Grundstücksdaten	20
6.2	Verfahrenswahl	20
6.3	Bodenwertermittlung	20
6.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
6.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
6.4	Vergleichswertermittlung.....	22
6.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
6.5	Verkehrswert.....	22
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	24
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
8	Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	nicht realisierte Wohnungseigentume
Objektadresse:	Pfarrer-Kraus-Straße 103 A 56077 Koblenz - Arenberg
Grundbuchangaben:	a) Grundbuch von Arenberg, Blatt 2035, lfd. Nr. 1 b) Grundbuch von Arenberg, Blatt 2036, lfd. Nr. 1 c) Grundbuch von Arenberg, Blatt 2037, lfd. Nr. 1 d) Grundbuch von Arenberg, Blatt 2038, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Arenberg, Flur 2, Flurstück 62/3 (198 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
	Auftrag vom 28.08.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	22.09.2023
Qualitätsstichtag:	22.09.2023, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	22.09.2023
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 11.09.2023 Vom Schuldner wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Teilungserklärung/Aufteilungspläne• unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 07.02.2019• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Abgeschlossenheitsbescheinigung• Bodenrichtwert• Auskünfte von Behörden

1.4 Besonderheiten / Maßgaben

Es wurde 2017 durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Koblenz ein 4-Familienwohnhaus genehmigt (Az.: 00641-16) und nach WEG aufgeteilt (Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 4/2019-2 vom 22.01.2019). Das Vorhaben wurde bis auf die Bodenplatte nicht realisiert. Für die Bodenplatte wurde keine Abnahme bekannt. Es ist daher nicht sichergestellt, dass die Bodenplatte den statischen Vorgaben entspricht.

Auszug aus der Baugrunduntersuchung (19.11.2020) der GUG Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH, 56070 Koblenz, Im Schildchesacker 6

1.2 Bautechnische Angaben

Das Baugelände liegt auf dem Flurstück 62/3 der Flur 2 in der Gemarkung Arenberg. Der geplante Neubau besteht aus Erd- und drei Obergeschossen. Das Gebäude soll rd. 9 m tief, ca. 10 – 11 m breit und mit einer Höhe von rd. 10,7 m errichtet werden. Das Gelände fällt nach Südwesten zur Straßenkreuzung hin ab. Eine Unterkellerung ist nicht geplant. Nach den vorliegenden Gebäudeschnitten ist eine Gründung auf Einzel- und Streifenfundamenten vorgesehen. Zuvor befand sich an dieser Stelle ein nicht unterkellertes Haus, welches zwischenzeitlich zurückgebaut worden ist. Auch die angrenzenden Bestandsgebäude sind nicht unterkellert. Im Bereich des geplanten Treppenhauses befindet sich eine ca. 1,5 m x 1,5 m große und verfüllte Grube. Nach den uns vorliegenden Informationen sind abschnittsweise Unterfangungen von max. ca. 1,5 m erforderlich. Nähere Angaben zur Konstruktion und zu den Lasten sind derzeit nicht bekannt.

Es ist nicht zwingend davon auszugehen, dass die begonnene Baumaßnahme wie geplant ausgeführt wird. Daher geht diese Wertermittlung von dem Rückbau der Bodenplatte aus. Danach kann das Grundstück nach jeweils individuellen Vorstellungen neu beplant werden.

Dies setzt voraus, dass im Rahmen der Zwangsversteigerung alle vier Miteigentumsanteile von **einer** natürlichen oder juristischen ersteigert werden. **Hinweis:** Sollte dann an der vorhandenen Aufteilung nach WEG (oder davon abweichend) nicht festgehalten werden, so sind die Kosten der Auflösung der Miteigentumsanteile (und ggfs.) Anlegung neuer Grundbuchblätter oder eines Grundbuchblattes (Volleigentum) zusätzlich zu berücksichtigen.

Die ermittelten Verkehrswerte gehen daher von einem Gesamtausgebot aus.

Bei Einzelausgeboten ist an den ermittelten Verkehrswerten auf Grund des Umstandes der Möglichkeit, dass dann im ungünstigsten Fall vier unterschiedliche Eigentümer vorhanden sind, jeweils ein Abschlag von 20% anzubringen ([FG Münster](#), Urteil vom 24.11.2022 - 3 K 1201/21 F).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Koblenz
Ort und Einwohnerzahl:	Koblenz (ca. 115.000 Einwohner) Stadtteil Arenberg (ca. 3.000 Einwohner)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Koblenz in ausreichendem Angebot vorhanden; Schulen und Ärzte in Koblenz in ausreichendem Angebot vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) am Objekt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Beeinträchtigungen:	geringe (durch Gastronomie, Verkehr)
Topografie:	ganz leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 18 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 13,5 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 198 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige, polygonale Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Innerortsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung)
-------------	--

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	in der Straße: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss. Auf dem Grundstück keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Untersuchungen liegen nicht vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 11.09.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher, Blatt 2035, 2036, 2037 folgende nicht bewertete Eintragungen: Auflassungsvormerkungen
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Danach enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
---------------------------------------	---

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität baulicher Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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 nach diesseitigem Erkenntniszustand bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind.

Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden,

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird trotzdem empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Bauplatz genutzt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts Grundbuchblatt 2035

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **220/1.000** Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Arenberg	2035	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Arenberg	2	62/3	198 m ²

3.2 Verfahrenswahl

Vergleichswertermittlung

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	198 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.09.2023	× 1,11	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,0	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	355,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	350	198	×	1,02	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,0	
Marktanpassung			×	1,25	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	452,88 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 452,88 €/m ²	
Fläche	×	198 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 89.670,24 € rd. 89.700,00 €	

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	22.09.2023	257,60
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,11**

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Landesgrundstücksmarktbereich

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	198	1,02
Vergleichsobjekt	350	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,02**

E3 -Marktanpassung

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

3.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	89.700,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 220/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 19.734,00 € <u>rd. 19.700,00 €</u>	

3.4 Vergleichswertermittlung

3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		19.700,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	19.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		2.200,00 €
Vergleichswert	=	17.500,00 €
	rd.	17.500,00 €

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 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten		-2.200,00 €
• Beseitigung der Bodenplatte/Räumung des Grundstücks	-2.200,00 €	

3.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 220/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arenberg	2035	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arenberg	2	62/3

wird zum Wertermittlungstichtag 22.09.2023 mit rd.

17.500 €

in Worten: siebzehntausendfünfhundert Euro

geschätzt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts Grundbuchblatt 2036

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **130/1.000** Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Arenberg	2036	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Arenberg	2	62/3	198 m ²

4.2 Verfahrenswahl

Vergleichswertermittlung

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	198 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.09.2023	× 1,11	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,0
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	355,20 €/m ²
Fläche (m ²)	350	198	×	1,02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,0
Marktanpassung			×	1,25
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	452,88 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	452,88 €/m²
Fläche	×	198 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	89.670,24 € rd. 89.700,00 €

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	22.09.2023	257,60
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,11**

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Landesgrundstücksmarktbericht

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	198	1,02
Vergleichsobjekt	350	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,02**

E 3 -Marktanpassung

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	89.700,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 130/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 11.661,00 € <u>rd. 11.700,00 €</u>	

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		11.700,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	11.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		-1.300,00 €
Vergleichswert	=	10.400,00 €
	rd.	<u>10.500,00 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten		-1.300,00 €
• Beseitigung der Bodenplatte/Räumung des Grundstücks	-1.300,00 €	

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 130/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arenberg	2036	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arenberg	2	62/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 mit rd.

10.500 €

in Worten: zehntausendfünfhundert Euro

geschätzt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts Grundbuchblatt 2037

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **365/1.000** Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Arenberg	2037	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Arenberg	2	62/3	198 m ²

5.2 Verfahrenswahl

Vergleichswertermittlung

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	198 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.09.2023	× 1,11	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,0	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	355,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	350	198	×	1,02	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,0	
Marktanpassung			×	1,25	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	452,88 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 452,88 €/m ²	
Fläche	×	198 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 89.670,24 € rd. 89.700,00 €	

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	22.09.2023	257,60
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,11**

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Landesgrundstücksmarktbericht

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	198	1,02
Vergleichsobjekt	350	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,02**

E 3 -Marktanpassung

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	89.700,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 365/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 32.740,50 € rd. 33.000,00 €	

5.4 Vergleichswertermittlung**5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

wie vor

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		33.000,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	33.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		-3.650,00 €
Vergleichswert	=	29.350,00 €
	rd.	29.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten		-3.650,00 €
• Beseitigung der Bodenplatte/Räumung des Grundstücks	-3.650,00 €	

5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 365/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch Arenberg	Blatt 2037	lfd. Nr. 1
Gemarkung Arenberg	Flur 2	Flurstück 62/3

wird zum Wertermittlungstichtag 22.09.2023 mit rd.

29.500 €**in Worten: neunundzwanzigtausendfünfhundert Euro**

geschätzt.

6 Ermittlung des Verkehrswerts Grundbuchblatt 2038

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **285/1.000** Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Arenberg	2038	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Arenberg	2	62/3	198 m ²

6.2 Verfahrenswahl

Vergleichswertermittlung

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	198 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.09.2023	× 1,11	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,0	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	355,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	350	198	×	1,02	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,0	
Marktanpassung			×	1,25	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	452,88 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 452,88 €/m ²	
Fläche	×	198 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 89.670,24 € rd. 89.700,00 €	

6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	22.09.2023	257,60
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,11**

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Landesgrundstücksmarktbericht

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	198	1,02
Vergleichsobjekt	350	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,02**

E3 -Marktanpassung

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

6.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	89.700,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 285/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 25.564,50 € rd. 26.000,00 €	

6.4 Vergleichswertermittlung**6.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

wie vor

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		26.000,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	26.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		-2.850,00 €
Vergleichswert	=	23.150,00 €
	rd.	23.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten		-2.850,00 €
• Beseitigung der Bodenplatte/Räumung des Grundstücks	-2.850,00 €	

6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 285/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück in 56077 Koblenz - Arenberg, Pfarrer-Kraus-Straße 103 A verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arenberg	2038	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arenberg	2	62/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2023 mit rd.

23.000 €**in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Summe der Verkehrswerte der Miteigentumsanteile: 80.500,00 €

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.

Runkel-Dehrn, den 02. November 2023

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.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 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 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 bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

7.2 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 Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken~
- [5] T. Gerardy, R. Möckel, (Hrsg.), Praxis der Grundstücksbewertung