

Dipl.-Ing. Joachim Löw

von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten

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: 06.07.2023
Az.: 12/23-jl-zv-agko

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der zurzeit als Ackerland genutzten Grundstücke **in 56283 Nörternhausen, Ortsteil Pfaffenheck, a) Im oberen Bornwäldchen¹, b) In der Weidengrube²**



Der **Gesamtverkehrswert** der Grundstücke wurde zum Stichtag 19.06.2023 ermittelt mit rd.

12.920,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Das Gutachten wurde in zehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan geplante gemischte Baufläche (Bauerwartungsland). Bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll diese Fläche künftig als Landwirtschaftsfläche dargestellt werden und verliert damit den Charakter von Bauerwartungsland.

² Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Formen	4
2.3	Erschließung, Baugrund	4
2.4	Privatrechtliche Situation	4
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulisten	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	5
2.6	Entwicklungszustand	5
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	5
2.8	Derzeitige Nutzung	5
3	Ermittlung der Verkehrswerte.....	6
3.1	Grundstücksdaten, Grundstücke	6
3.2	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 10, Flurstück 196.....	7
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
3.2.2	Bodenwertermittlung	7
3.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	9
3.2.4	Vergleichswertermittlung.....	9
3.2.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	9
3.2.5	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 10, Flurstück 196	9
3.3	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 11, Flurstück 202.....	10
3.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
3.3.2	Bodenwertermittlung	10
3.3.3	Vergleichswertermittlung.....	11
3.3.4	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 11, Flurstück 202	11
3.4	Verkehrswerte	12
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: Grundstücke, unbebaut, derzeit genutzt als Ackerland

Lagebezeichnungen: a) Im oberen Bornwäldchen, b) In der Weidengrube
56283 Nörtershausen, Ortsteil Pfaffenheck

Grundbuchangaben: a) Grundbuch von Nörtershausen, Blatt 1158, lfd. Nr. 10
b) Grundbuch von Nörtershausen, Blatt 1158, lfd. Nr. 11

Katasterangaben: a) Gemarkung Nörtershausen, Flur 4, Flurstück 196
(2.532 m²)
b) Gemarkung Nörtershausen, Flur 4, Flurstück 202
(3.068 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Auftrag vom 14.06.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 26.06.2023

Qualitätsstichtag: 26.06.2023, entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 26.06.2023

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.06.2023
- Auszug aus den Geobasisinformationen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwert
- Auskünfte von Behörden

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.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Ort:

Verbandsgemeinde Rhein-Mosel
Ortsgemeinde Nörtershausen, Ortsteil Pfaffenheck

überörtliche Anbindung:

nächstgelegene größere Städte:
Koblenz, Waldesch, Buchholz, Boppard, Emmelshausen

Landeshauptstadt:
Mainz

Autobahnzufahrt:
A 61, Waldesch

2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage in der Gemarkung:

Außenbereich

Die Entfernung (Luftlinie) zum Ortszentrum beträgt
a) ca. 0,7 km, b) ca. 400 m.

Schulen und Ärzte in Waldesch, Buchholz, Kobern-Gondorf,
Boppard, Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung in Kobern-Gondorf

Topografien:

leicht hängig

2.2 Gestalt und Formen

Gestalt und Form:

rechteckige Grundstücksformen, langgestreckt

2.3 Erschließung, Baugrund

Wegearten:

Feldwege

Ausbau:

tlw. geschottert, tlw. Wiesenwege

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 21.06.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine Eintragung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen in Form von Baulasten gemäß § 86 der in der zurzeit geltenden Fassung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

- a) Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- b) M = gemischte Baufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wäre demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand

derzeitiger Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

- a) Bauerwartungsland
- b) Grünfläche (als Acker genutzt)
(vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3 Ermittlung der Verkehrswerte

3.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die als Ackerland genutzten Grundstücke in 56283 Nörtershausen, Ortsteil Pfaffenheck, a) Im oberen Bornwäldchen³, b) In der Weidengrube zum Wertermittlungstichtag 19.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

a) Grundbuch	Blatt	
Nörtershausen	1158	10

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nörtershausen	4	196	2.532 m ²

b) Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Nörtershausen	1158	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nörtershausen	4	202	3.068 m ²

Grundstücksbezeichnung	derzeitige Nutzung	Fläche
a) Ifd. Nr. 10, Flurstück 196	Ackerland (Bauerwartungsland)	2.532 m ²
b) Ifd. Nr. 11, Flurstück 202	Ackerland	3.068 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		5.600 m²

³ Bauerwartungsland

3.2 Wertermittlung für das Grundstück Ifd. Nr. 10, Flurstück 196

3.2.1 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

- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bodengüte als Ackerlandzahl

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, Lagemerkmale, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600 m ²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.06.2023
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Grundstücksfläche	=	2.532 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Zustand von baureifem Land	Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.06.2023	× 1,05	

III. Anpassung an den beitragspflichtigen Zustand		
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	126,00 €/m ²
Werteinfluss durch ausstehende Beiträge	-	50,00 €/m ²
angepasster relativer Bodenwert für beitragspflichtiges bau-reifes Land	=	76,00 €/m²

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“		Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (10 %)	-	7,60 €/m ²
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	=	68,40 €/m ²
Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor $(1/(1+z))^n$ $n = 2$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,50\%$	x	0,934
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	63,89 €/m ²
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (40 %)	-	25,56 €/m ²
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	38,33 €/m ²
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor $(1/(1+z))^n$ $n = 3$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,50\%$	x	0,902
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	34,58 €/m ²
Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungsplans (10 %)	-	3,46 €/m ²
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	31,12 €/m ²
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z))^n$ $n = 3$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,50\%$	x	0,902
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan) (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	28,07 €/m ²
Abzinsung über die Dauer bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z))^n$ $n = 10$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 3,50\%$	x	0,709
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (mit einer Wartezeit von 10 Jahren bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan)	=	19,90 €/m ²
ggf. Abzug wegen sonstiger Unsicherheiten (- 80 %)	-	3,98 €/m ²
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland	=	3,98 €/m²

V. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland	3,98 €/m²	
Fläche	× 2.532 m ²	
Bodenwert für Bauerwartungsland	= 10.077,36 € rd. 10.000,00 €	

3.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

B24

Realisationsrisiko:

Es sind Überlegungen im Gange diese Fläche im dem zurzeit in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als geplante gemischte Baufläche darzustellen. Es ist eine Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche geplant. Sollte diese Änderung Rechtskraft erlangen, so sinkt der relative Bodenwert auf das Niveau für Flächen der Landwirtschaft.

3.2.4 Vergleichswertermittlung

3.2.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

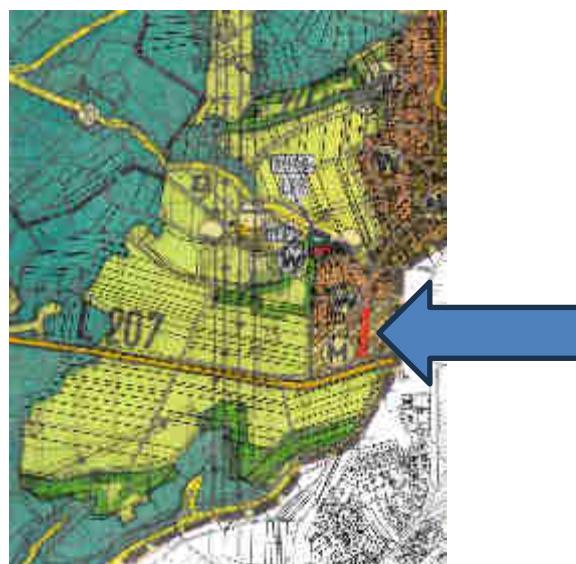
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		10.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	10.000,00 €
	rd.	10.000,00 €

3.2.5 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 10, Flurstück 196

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 10, Flurstück 196 wird zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2023 mit rd.

10.000,00 €

geschätzt.



3.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 11, Flurstück 202

3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

3.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **0,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	k. A.
Ackerzahl (AZ)	=	35
Wegeerschließung	=	k. A.

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.06.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünfläche (als Ackerland genutzt)
Grundstücksfläche	=	3.068 m ²
Ackerzahl (AZ)	=	30
Wegeerschließung	=	gute öffentliche Wegeerschließung

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,90 €/m ²
--	---	-----------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	19.06.2023	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,00
Nutzungsart	Ackerland	Grünfläche (Ackerland)	×	1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.068	×	1,00
Ackerzahl (AZ)	35	30	×	0,96
Wegeerschließung	k. A.	gute Wegeerschließung	×	1,10
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,95 €/m ²

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer Bodenwert	=	0,95 €/m²
Fläche	×	3.068 m ²
Bodenwert	=	2.914,60 €
	rd.	2.920,00 €

3.3.3 Vergleichswertermittlung

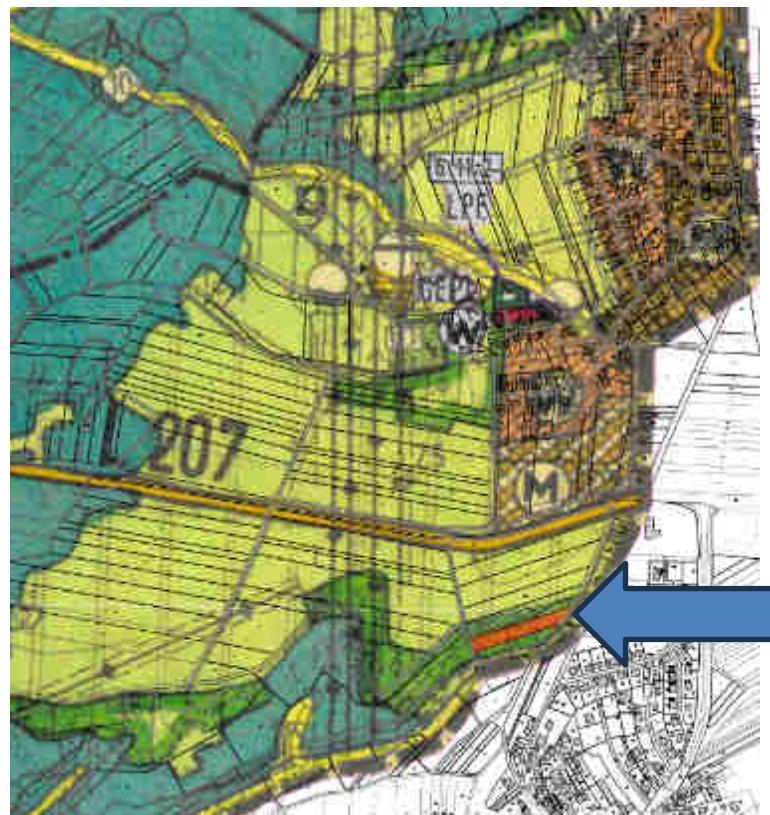
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.920,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.920,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Vergleichswert	=	2.920,00 €
	rd.	2.920,00 €

3.3.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 11, Flurstück 202

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 11, Flurstück 202 wird zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2023 mit rd.

2.920,00 €

geschätzt.



3.4 Verkehrswerte

Der Verkehrswert für die derzeit als Ackerland genutzten Grundstücke in 56283 Nörtershausen, Ortsteil Pfaffenheck,

a) Im oberen Bornwäldchen⁴, b) In der Weidengrube

a) Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Nörtershausen	1158	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Nörtershausen	4	196	
b) Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Nörtershausen	1158		
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Nörtershausen	4	202	

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2023 mit rd.

12.920,00 €

in Worten: zwölftausendneunhundertzwanzig Euro

geschätzt.

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung	Fläche	Grundstückswert
Ifd. Nr. 10, Flurstück 196	unbebaut (Ackerland) derzeit Bauerwartungsland	2.532 m ²	10.000,00 €
Ifd. Nr. 11, Flurstück 202	unbebaut Grünfläche (Ackerland)	3.068 m ²	2.920,00 €
Summe		5.600 m²	12.920,00 €

⁴ Bauerwartungsland

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.

Die Bewertungsgrundstücke 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, 06.07.2023

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 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.

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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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:

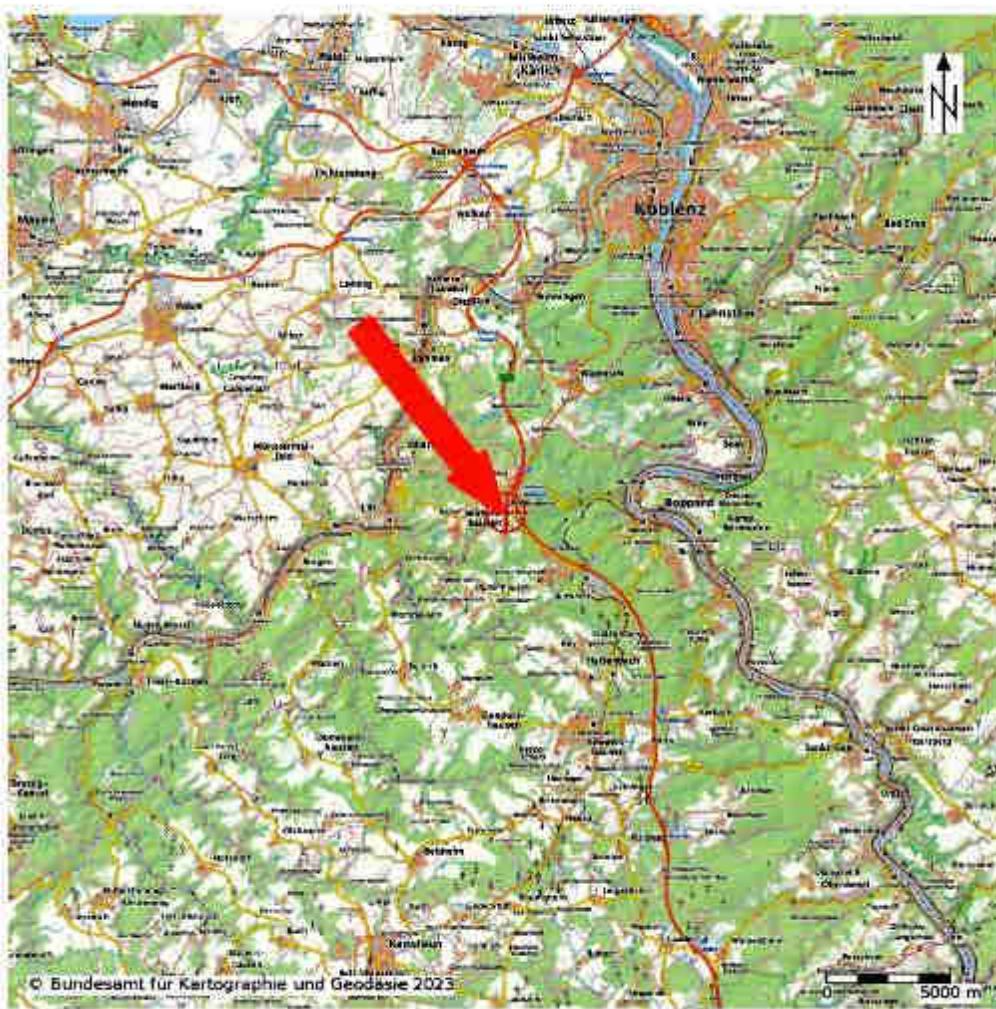
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 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. Gerady, R. Möckel, (Hrsg.), Praxis der Grundstücksbewertung

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**Übersichtskarte****Angaben zum Bewertungsobjekt:**

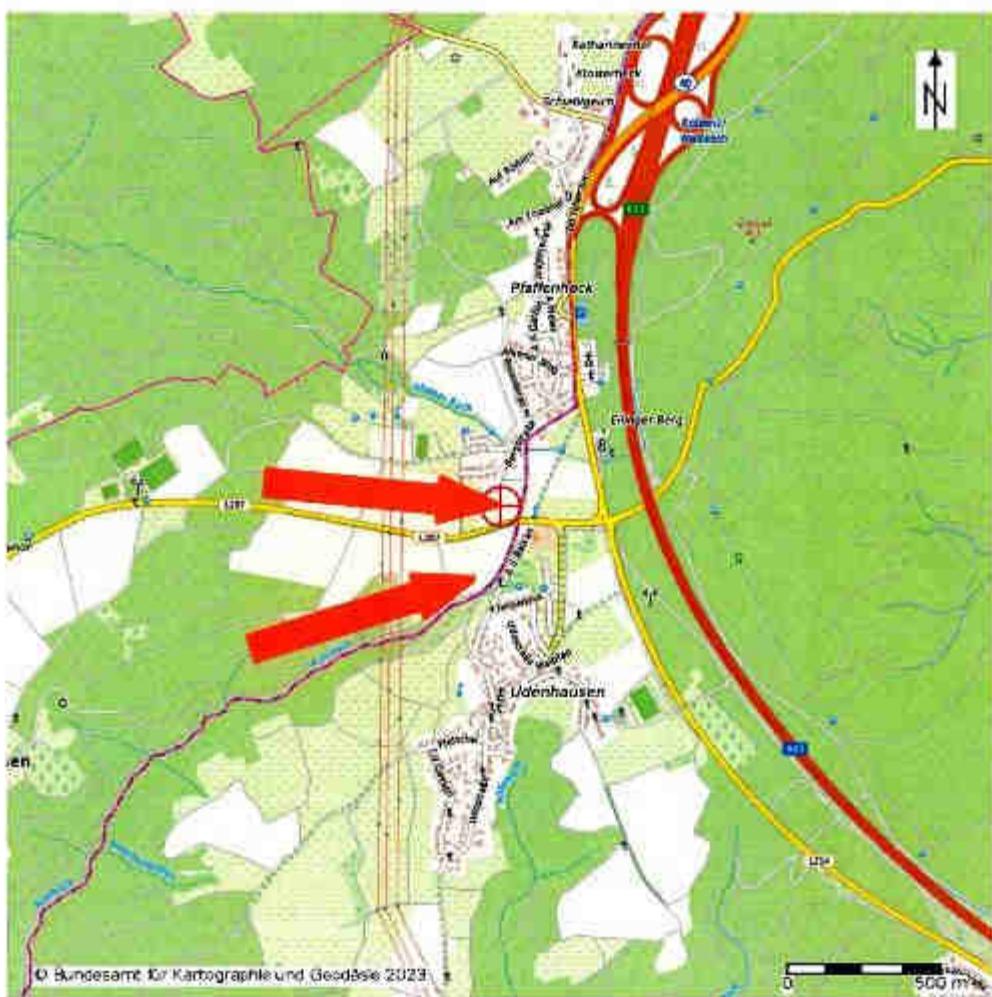
Postleitzahl: 56283
Ort: Pfaffenheck
Straße: L 207
Hausnummer:



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan**SPRENGNETTER****Stadtplan****Angaben zum Bewertungsobjekt:**

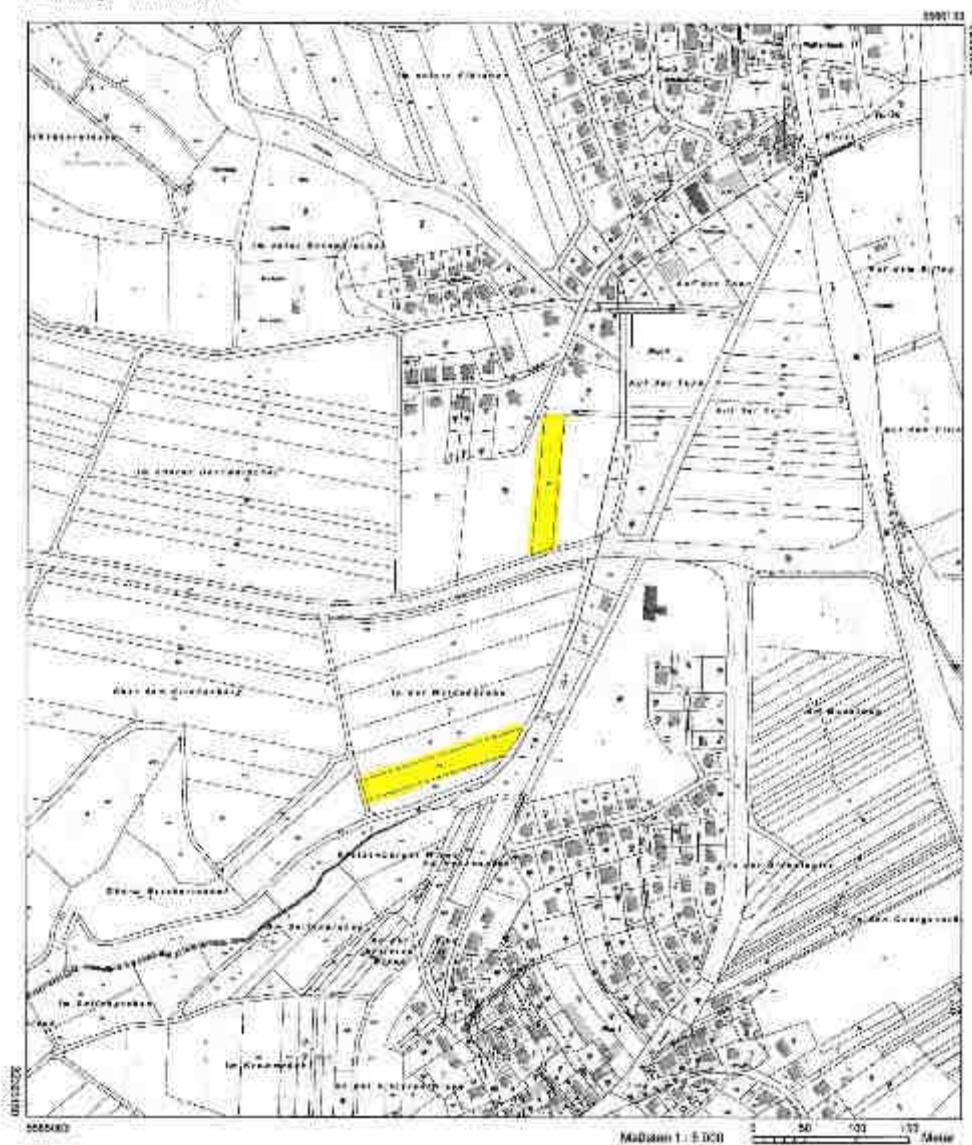
Postleitzahl: 56283
Ort: Pfaffenheck
Straße: L 207
Hausnummer:



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**Auszug aus den Geobasisinformationen****LiegenschaftsÜbersichtskarte**

Hergestellt am 21.06.2023

Flurstück: 200
Flur: 4
Gemarkung: NörternhausenGemeinde:
Landkreis:
Nörternhausen
Mayen-KoblenzAm Winkelturn 5a
56727 Mayen

Merkblätter für aktive Zwecke mit zugelassenem Erwerb, Vermietung oder mittlerer Vermietung, Umwandlung oder Veräußerung der Geobasisinformationen
sind der Zustimmung des zuständigen Vermessungs- und Katasteramtes (§ 12 Landesgesetz über das vertragliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Lahn-Dill.

Bild 1: Übersichtsplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

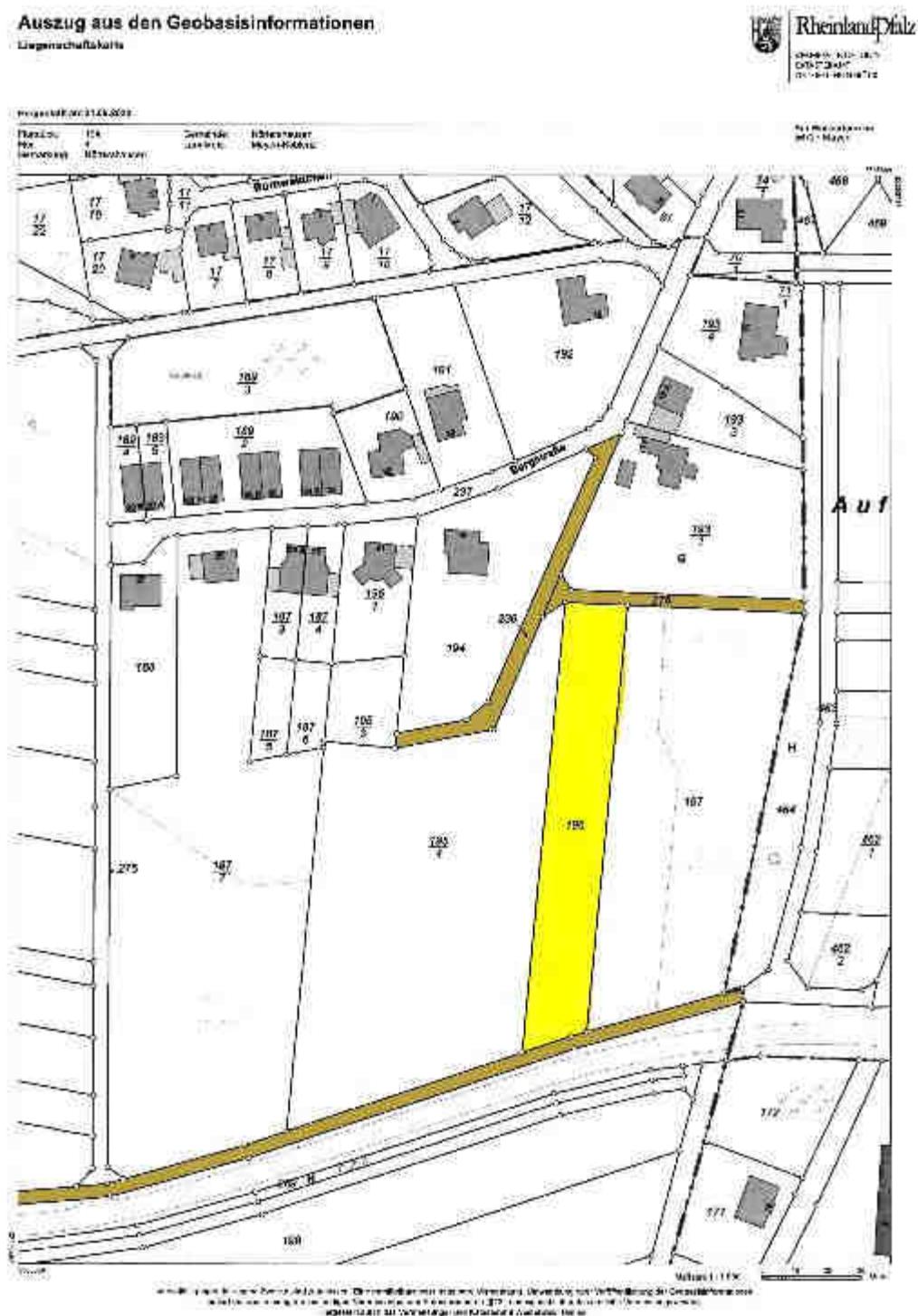


Bild 2: Flurstück 196

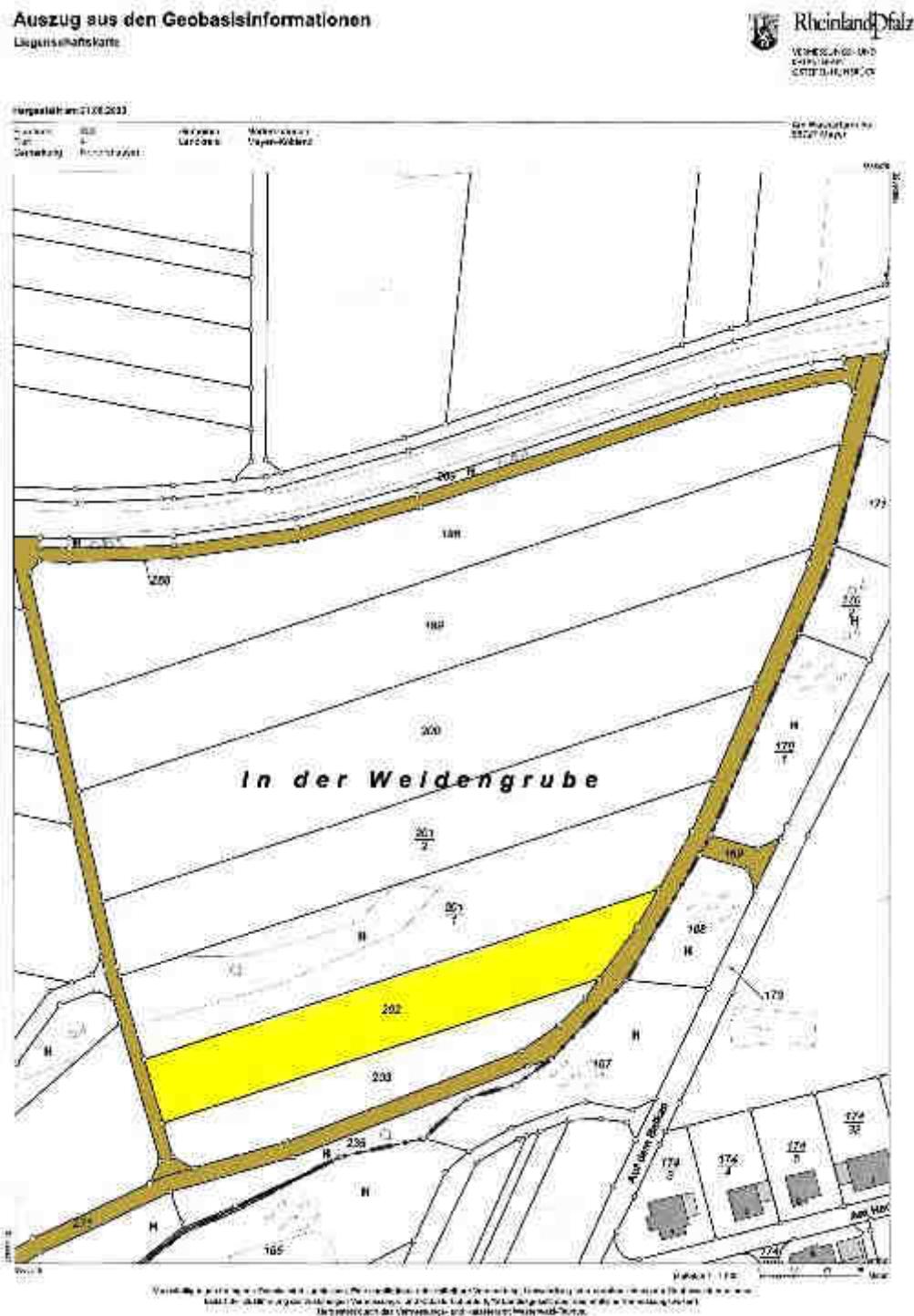
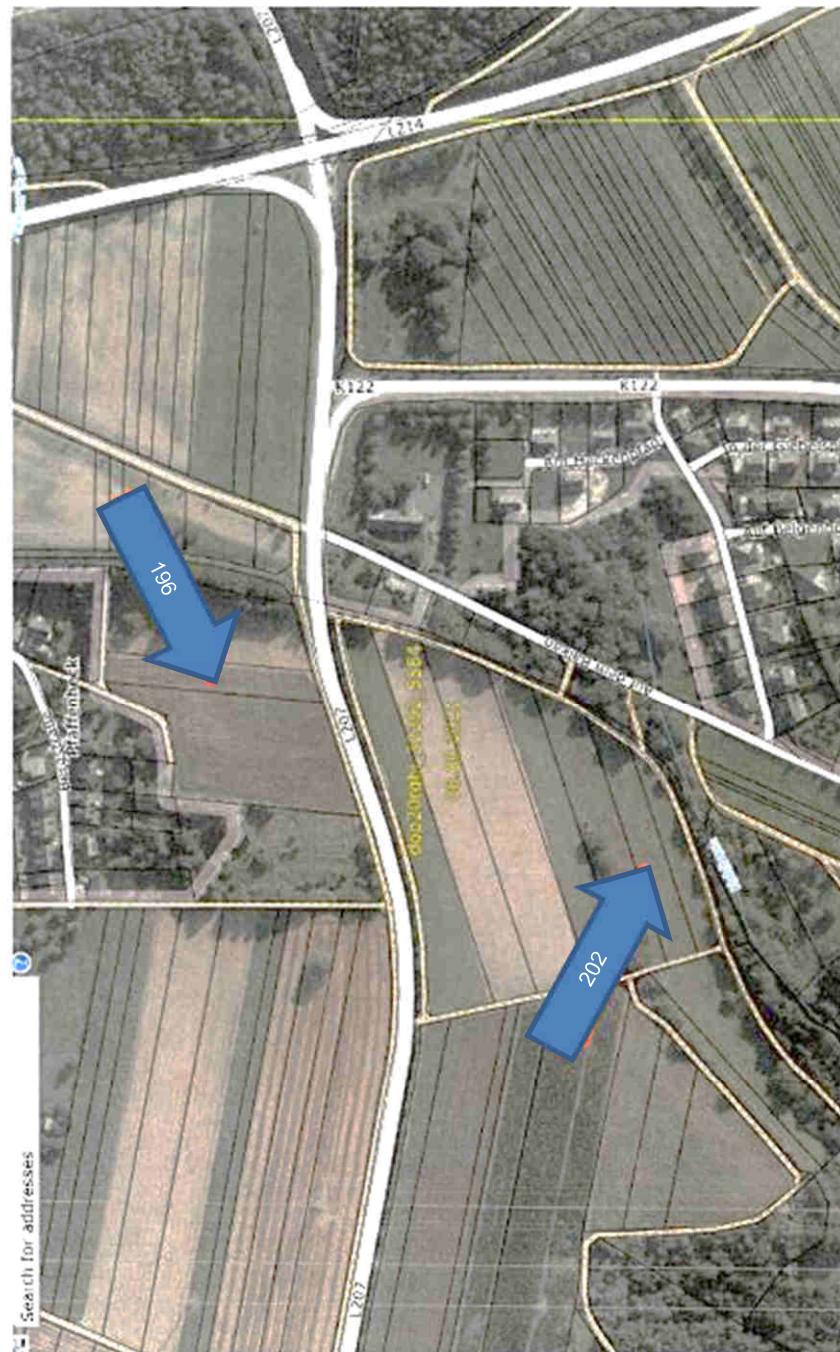
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Bild 3: Flurstück 202

Anlage 4: Luftbild



Luftbild (Google Earth)

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Flurstück 196 - Zuwegung -



Bild 2: Flurstück 196 - Zuwegung -

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Flurstück 196 - Grundstücksansichten -



Bild 4: Flurstück 196 - Grundstücksansichten -

Anlage 5: Fotos



Bild 5: Flurstück 196 - Grundstücksansichten -

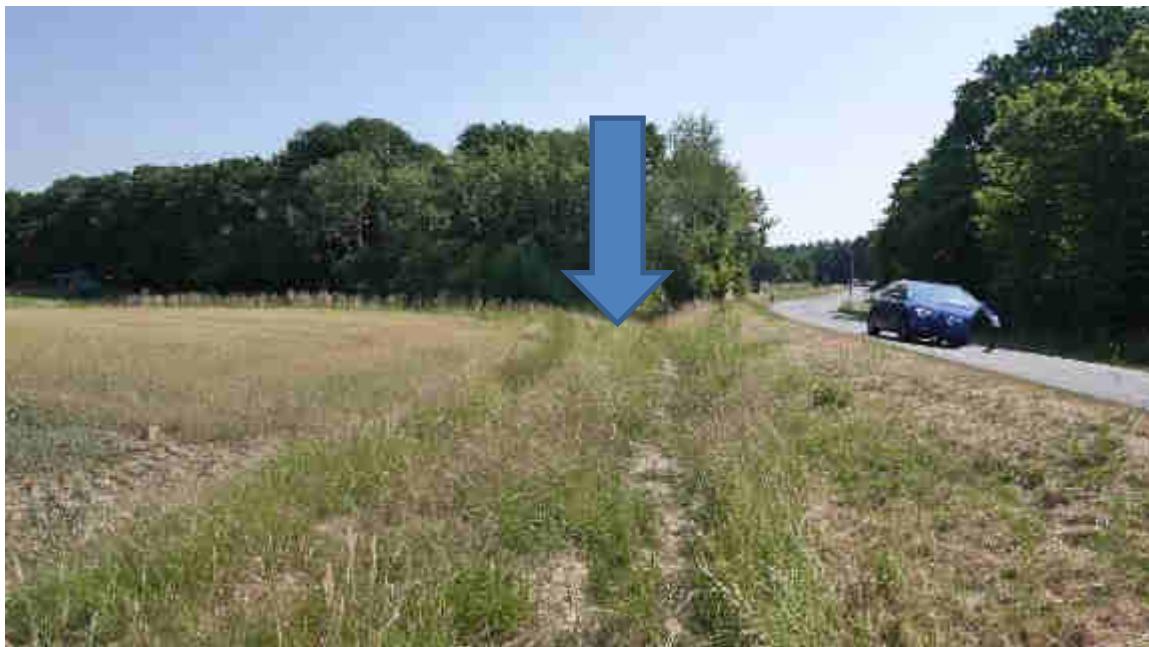


Bild 6: Flurstück 202 - Zuwegung -

Anlage 5: Fotos



Bild 7: Flurstück 202 - Zuwegung -



Bild 8: Flurstück 202 - Zuwegung -

Anlage 5: Fotos



Bild 9: Flurstück 202 - Grundstücksansichten -



Bild 10: Flurstück 202 - Grundstücksansichten -

Anlage 5: Fotos



Bild 11: Flurstück 202 - Grundstücksansichten -



Bild 12: Flurstück 202 - Grundstücksansichten -