

Sachverständigenbüro Vogt	
	SIGRID VOGT Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
<u>Sachverständigenbüro Vogt, Burgstraße 5, 56068 Koblenz</u> Amtsgericht Montabaur Aktenzeichen: 14 K 4/25 Bahnhofstraße 47 56410 Montabaur	Burgstraße 5 56068 Koblenz Telefon: 0261 / 29 35 211 Mobil: 0176 / 76 79 27 67 www.Sachverstaendige-Vogt.de E-Mail: Sachverstaendige@Sigrid-Vogt.de Datum: 25.09.2024 Zeichen: V2992/25

Sachverständigengutachten

über die Verkehrswerte i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Die Verkehrswerte der Grundstücke in 56204 Hillscheid, Gemarkung Hillscheid, Grundbuch von Hillscheid Blatt 2325 des Amtsgerichts Montabaur wurden zum Wertermittlungstichtag 21.08.2025 wie folgt ermittelt

lfd. Nr.	BV	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart	Lage	Größe m²	Verkehrswerte
1	1	2	20/6	Landwirtschaftsfläche	Am Fichtenstrauch	2.500	3.875,00 €
2	2	1	19/2	Landwirtschaftsfläche	Ober den Katzenlöchern	1.888	2.926,00 €
3	3	3	96/4	Landwirtschaftsfläche	Im Fichtenstrauch	2.551	4.719,00 €
					Summe	6.939	11.520,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Grundstück	3
2	Ermittlung des Verkehrswerts	4
2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	4
3	Verkehrswertermittlung	4
4	Verkehrswerte	6
5	Anlagen	7
6	Literaturverzeichnis	13

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keiner der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für unsere Unterlagen bestimmt. Zusätzlich wurde dem Amtsgericht die Bewertung als Pdf-Datei per E-Mail zur Verfügung gestellt. Das Gutachten besteht aus insgesamt 13 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. 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. 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 Montabaur, Bahnhofstraße 47, 56410 Montabaur Schriftlicher Auftrag gemäß Beschluss vom 17.07.2025 und Anschreiben vom 18.07.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Betreibende Gläubigerin:	FSR Mineralöltransporte und Handel GmbH & Co. KG, vertreten durch die GmbH, Rheinstraße 104, 56179 Vallendar <u>Verfahrensbevollmächtigter:</u> Rechtsanwalt Ilja Schneider, Berliner Freiheit 3, 28327 Bremen
	gegen
Schuldner:	Peter Jakobs, geboren am 17.12.1969, (Landwirtschaft), Hof Hüttenhügel 1, 56204 HILLScheid
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	21.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	21.08.2025 – 13.30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Peter Jakobs als Schuldner und Frau Sigrid Vogt als Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Immobilien-Wertermittlungsverordnungen, Wertermittlungsrichtlinien, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächen-, Kubaturbe-rechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, Örtliche Feststellungen

1.2 Zum Ortstermin und den Grundstücken

Allgemeine Lage- und Umgebungsbeschreibung

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in unterschiedlichen Lagen im Außenbereich der Ortsgemeinde HILLScheid im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. HILLScheid mit rd. 2.500 Einwohnern gehört zur Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen. In HILLScheid ist eine ausreichende Infrastruktur mit Grundversorgungseinrichtungen wie Supermarkt, Apotheke, Bankfilialen, Allgemeinmediziner sowie Kindergärten und Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen sowie sonstige Versorgungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen mit Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung befinden sich im benachbarten Höhr-Grenzhausen.

Regionale und überregionale Entfernungen

Höhr-Grenzhausen rd. 4 km, Montabaur rd. 15 km, Koblenz rd. 18 km, Landeshauptstadt Mainz rd. 100 km
Zufahrt zur Bundesstraße 49 (Koblenz – Montabaur) rd. 5 km
Zufahrt zur A 48 (Trier – Koblenz) Anschlussstelle Höhr-Grenzhausen rd. 5 km
Zufahrt zur A 3 (Köln – Frankfurt) Anschlussstelle Montabaur mit ICE-Anschlussstelle rd. 15 km
Nächst gelegener Flughafen Köln/Bonn rd. 90 km
Überregionale Entfernungen: Bonn rd. 85 km, Köln rd. 95 km, Frankfurt/Main rd. 105 km
Buslinie 465 nach Höhr-Grenzhausen, Neuhäusel, Vallendar

Bauplanungsrecht und Baulastenverzeichnis

Für die Bewertungsbereiche existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich und sind über befestigte öffentliche Landwirtschafts- oder Feldwege erreichbar. Eine Bauerwartung besteht lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen nicht. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke auch in Zukunft als landwirtschaftliche Flächen, Grünland oder Ackerland genutzt werden. Der Entwicklungszustand der Grundstücke sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft oder Ackerland. Für Grundstücke im Außenbereich gilt § 35 BauGB. § 35 BauGB regelt, unter welchen Bedingungen Bauvorhaben im Außenbereich zulässig sind und welche Art von Bauvorhaben generell erlaubt oder unzulässig sind. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Flächen der Landwirtschaft ausgewiesen. Ansprechpartnerin bei der zuständigen Baubehörde der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen ist Frau Yvette Weidner. Ein Baulastenverzeichnis wird für Flächen im Außenbereich nicht geführt.

Zweite Abteilung des Grundbuchs von HILLScheid Blatt 2325

In Abt. II sind keine wertbeeinflussenden Rechte eingetragen.

Weitere Angaben bezüglich der Anfragen des Amtsgerichts Montabaur:

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Die Grundstücke sind unbebaut.
- b) Es handelt sich nicht um Wohnungs- oder Teileigentum.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
Hinweis:
Bei den Grundstücken lfd. Nr. 1, Flur 2, Flurstück 20/6 und lfd. Nr. 2, Flur 1, Flurstück 19/2 wurde mit Herrn Johannes Merten, Bembermühle, 56203 Höhr-Grenzhausen mündlich ein Flächentausch vereinbart. Pachtzahlungen erfolgen keine.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht. Die Grundstücke sind unbebaut.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV liegt nicht vor. Es handelt sich um unbebaute Grundstücke.

2 Ermittlung der Verkehrswerte**2.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke spiegeln den gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Allgemeinen am besten wider. Aus diesem Grund ist dem unmittelbaren Preisvergleich durch Einsicht und Zugrundelegung der Kaufpreissammlung bei der Bodenwertermittlung der Vorzug zu geben. Da jedoch im vorliegenden Bereich von **Hillscheid** keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise mit der nötigen Zeitnähe der Kauffälle vorliegen, wird im Bewertungsfall der zonale Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Der aktuelle zonale Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen im Außenbereich beträgt pro m² Grundstücksgröße 1,55 € für Grünland und 1,85 für Ackerland. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf das jeweils definierte typische Grundstück (Richtwertgrundstück). Bei Abweichung des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück (z.B. Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt usw.) können Zu- und Abschläge vorgenommen werden. Der zonale Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und von der Sachverständigen als zutreffend beurteilt.

Aufgrund der Qualität, der Lage, der Struktur und der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die regionalen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Bodenqualität werden die vorgenannten Werte nachfolgend zugrunde gelegt.

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

3 Ermittlung der Bodenwerte / Verkehrswerte

Lfd. Nr. 1 Grundstück BV 1, Flur 2, Flurstück 20/6

Bodenwert des Grundstücks 1,55 € x 2.500 m ²	3.875,00 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	0,00 €
Verkehrswert	= 3.875,00 €
	rd. 3.875,00 €

Das Grundstück befindet sich rd. 700 m vom bebauten Ortsrand, mit länglichem, gleichmäßigem Zuschnitt und ist örtlich mit Wiese/Grünfläche versehen (s. Foto als Anlage).

Lfd. Nr. 2 Grundstück BV 2, Flur 1, Flurstück 19/2

Bodenwert des Grundstücks 1,55 € x 1.888 m²

2.926,40 €

Sonstige Wertbeeinflussungen

0,00 €

Verkehrswert

= 2.926,40 €

rd. 2.926,00 €

Das Grundstück befindet sich rd. 1 km vom bebauten Ortsrand, mit länglichem, gleichmäßigem Zuschnitt und ist örtlich mit Wiese/Grünfläche versehen (s. Foto als Anlage).

Lfd. Nr. 3 Grundstück BV 3, Flur 3, Flurstück 96/4

Bodenwert des Grundstücks 1,85 € x 2.551 m²

4.719,35 €

Sonstige Wertbeeinflussungen

0,00 €

Verkehrswert

= 4.719,35 €

rd. 4.719,00 €

Das Grundstück befindet sich rd. 200 m vom bebauten Ortsrand (Gewerbegebiet), mit länglichem, gleichmäßigem Zuschnitt und wird als Ackerfläche zum Anbau von Weizen oder Mais von dem Schuldner eigen genutzt (s. Foto als Anlage).

4 Verkehrswerte

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert bzw. Bodenwert orientieren. Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Die Verkehrswerte der Grundstücke in 56204 Hillscheid, Gemarkung Hillscheid, Grundbuch von Hillscheid Blatt 2325 des Amtsgerichts Montabaur wurden zum Wertermittlungstichtag 21.08.2025 wie folgt ermittelt

lfd. Nr.	BV	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart	Lage	Größe m ²	Verkehrswerte
1	1	2	20/6	Landwirtschaftsfläche	Am Fichtenstrauch	2.500	3.875,00 €
2	2	1	19/2	Landwirtschaftsfläche	Ober den Katzenlöchern	1.888	2.926,00 €
3	3	3	96/4	Landwirtschaftsfläche	Im Fichtenstrauch	2.551	4.719,00 €
					Summe	6.939	11.520,00 €



Koblenz, 25. September 2025

Die Sachverständige
Sigrid Vogt

Anlagen

Liegenschaftskarten/Bodenrichtwertkarte
Straßenkarte, Luftbild
Fotos