


<b>Sachverständigenbüro Vogt</b>	
	<b>SIGRID VOGT</b>  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 <b>Aktenzeichen: 14 K 14/24</b> 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: 19.07.2024 Zeichen: V2856/24

## Sachverständigen gutachten

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

**Die Verkehrswerte der Grundstücke in 56412 Niederelbert, Gemarkung Niederelbert, Grundbuch von Niederelbert Blatt 1178 des Amtsgerichts Montabaur wurden zum Wertermittlungstichtag 11.07.2024 wie folgt ermittelt**

lfd. Nr.	BV	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart	Lage	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrswerte
1	2	8	3	Grünland	Auf der Gambach	690	<b>863,00 €</b>
2	9	16	190	Grünland	Im Hostigfeldchen	1.638	<b>2.048,00 €</b>
3	10	7	161	Grünland	Am Tor	1.305	<b>1.631,00 €</b>
4	11	15	12	Gehölz	Hinter der Hardt	1.908	<b>2.385,00 €</b>
5	12	15	46	Ackerland	Im Hardtfeld	5.269	<b>6.059,00 €</b>
6	15	7	175	Grünland	Am Tor	1.302	<b>1.628,00 €</b>
7	14	16	191	Grünland	Im Hostigfeldchen	1.641	<b>2.051,00 €</b>
8	17	11	203/1	Grünland	Am Lämmergeäßchen	758	<b>948,00 €</b>
9	19	19	10/1	Landwirtschaftsfläche	In der Gambach	3.065	<b>9.833,00 €</b>
	19	19	10/2	Landwirtschaftsfläche	In der Gambach	4.785	
	19	19	10/3	Landwirtschaftsfläche	In der Gambach	16	
					<b>Summe</b>	<b>22.377</b>	<b>27.446,00 €</b>

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Grundstück	3
2	Ermittlung des Verkehrswerts	5
2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	5
3	Verkehrswertermittlung	5
4	Verkehrswerte	7
5	Anlagen	8
6	Literaturverzeichnis	14

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

Das Gutachten wurde in 10 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 14 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 05.05.2024 und Anschreiben vom 06.05.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Antragstellerin:	Elfriede Katharina Englmeier, geb. Lenz, geb. am 17.05.1942, Ringstraße 22, 56412 Stahlhofen <u>Verfahrensbevollmächtigte:</u> Rechtsanwälte adam + adams Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bahnhofstraße 45, 56410 Montabaur
Antragsgegner/innen:	gegen 1. Wilma Gilberg, geb. Lenz, geboren am 28.03.1953, Kapellenstraße 6, 56412 Gackenbach 2. Elfriede Lenz, geb. Wirth, geboren am 17.04.1950, Limesweg 9, 56412 Niederelbert 3. Volker Lenz, geboren am 16.08.1972, Isselbacher Straße 11, 56412 Heilberscheid 4. Sabine Jung, geb. Lenz, geboren am 10.08.1975, Nonnenhöfchen 12, 56276 Stebach 5. Sandra Gerhartz-Wolf, geb. Gerhartz, geboren am 13.02.1970, 112 Maple Hill Road, 55343 Hopkins, MN/USA 6. Markus Gerhartz, geboren am 10.06.1974 Fritz-von-Unruh-Straße 22, 56077 Koblenz
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	11.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	11.07.2024 – 14.00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Sigrid Vogt als Sachverständige. Von den schriftlich geladenen Parteien erschien niemand zum Ortstermin.
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 Grundstückem

#### Allgemeine Lage- und Umgebungsbeschreibung

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in unterschiedlichen Lagen im Außenbereich der Ortsgemeinde Niederelbert. Niederelbert mit rd. 1.700 Einwohnern gehört zur Verbandsgemeinde Montabaur im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Geografisch liegt die Gemeinde im Naturpark Nassau. Nachbargemeinden von Niederelbert sind Oberelbert, Hol-ler, Horressen und Montabaur.

In Niederelbert sind Kindergarten, Grundschule und Grundversorgungseinrichtungen vorhanden. Weitere, gute Infra-struktureinrichtungen, der Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung und weiterführende Schulen befinden sich in Monta-baur.

#### Regionale und überregionale Entfernungen

Autobahnanschlussstelle Montabaur mit ICE-Anschluss an der A 3 (Frankfurt – Köln mit Zufahrt zur A 48 am Dernbacher Dreieck in Richtung Koblenz und Trier) rd. 5 km

Zufahrt zur Bundesstraße 49 (Koblenz – Montabaur) rd. 1,5 km

Montabaur rd. 5 km, Koblenz rd. 25 km, Landeshauptstadt Mainz rd. 110 km

Flughäfen Köln/Bonn rd. 90 km und Frankfurt/Main rd. 110 km

#### Zweite Abteilung des Grundbuchs von Niederelbert Blatt 1178

In Abt. II sind keine wertbeeinflussenden Rechte eingetragen.

Hinweis zum Ortstermin

Zu dem Ortstermin am 11.07.2024 erschien niemand von den schriftlich geladenen Parteien. Hinweise, Erläuterungen, Angaben zu Pachten u.ä. gegenüber der Unterzeichnerin erfolgten weder in telefonischer noch schriftlicher Form. Die Grundstücke befinden sich in unterschiedlichen Entfernungen zum Ortsrand und konnten von der Unterzeichnerin ohne Unterstützung der Beteiligten nicht mit der erforderlichen Genauigkeit zugeordnet, aufgenommen und begangen werden.

Die nachfolgenden Bewertungen erfolgen somit ausschließlich aufgrund der vorliegenden Liegenschafts- und Bodenrichtwertkarten des Vermessungs- und Katasteramtes Westerwald-Taunus.

Bauplanungsrecht

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich und sind – soweit aus den Liegenschaftskarten erkennbar – überwiegend über befestigte öffentliche Landwirtschafts- oder Feldwege erreichbar. Eine Bauerwartung besteht nicht. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke auch in Zukunft als landwirtschaftliche Flächen, Grünland oder Gehölz 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. Ansprechpartner bei der zuständigen Baubehörde der Verbandsgemeinde Montabaur ist Herr Andreas Marx.

Baulastenverzeichnis

Für unbebaute Flächen im Außenbereich wird kein Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Kreisverwaltung geführt.

**Weitere Angaben bezüglich der Anfragen des Amtsgerichts Montabaur:**

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es handelt sich nicht um Wohnungs- oder Teileigentum.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht.
- 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 Niederelbert 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 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße 1,25 € für Grünland und 1,15 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 2, Flur 8, Flurstück 3

<b>Bodenwert des Grundstücks</b> 1,25 € x 690 m <sup>2</sup>	862,50 €
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen</b>	0,00 €
<b>Verkehrswert</b>	= 862,50 €
	<b>rd. 863,00 €</b>

#### Lfd. Nr. 2 Grundstück BV 9, Flur 16, Flurstück 190

<b>Bodenwert des Grundstücks</b> 1,25 € x 1.638 m <sup>2</sup>	2.047,50 €
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen</b>	0,00 €
<b>Verkehrswert</b>	= 2.047,50 €
	<b>rd. 2.048,00 €</b>

#### Lfd. Nr. 3 Grundstück BV 10, Flur 7, Flurstück 161

<b>Bodenwert des Grundstücks</b> 1,25 € x 1.305 m <sup>2</sup>	1.631,25 €
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen</b>	0,00 €
<b>Verkehrswert</b>	= 1.631,25 €
	<b>rd. 1.631,00 €</b>

#### Lfd. Nr. 4 Grundstück BV 11, Flur 15, Flurstück 12

<b>Bodenwert des Grundstücks</b> 1,25 € x 1.908 m <sup>2</sup>	2.385,00 €
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen</b>	0,00 €
<b>Verkehrswert</b>	= 2.385,00 €
	<b>rd. 2.385,00 €</b>

Lfd. Nr. 5 Grundstück BV 12, Flur 15, Flurstück 46

<b>Bodenwert des Grundstücks</b> 1,15 € x 5.269 m <sup>2</sup>	6.059,35 €
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen</b>	0,00 €
<b>Verkehrswert</b>	= 6.059,35 €
	<b>rd. 6.059,00 €</b>

Lfd. Nr. 6 Grundstück BV 15, Flur 7, Flurstück 175

<b>Bodenwert des Grundstücks</b> 1,25 € x 1.302 m <sup>2</sup>	1.627,50 €
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen</b>	0,00 €
<b>Verkehrswert</b>	= 1.627,50 €
	<b>rd. 1.628,00 €</b>

Lfd. Nr. 7 Grundstück BV 14, Flur 16, Flurstück 191

<b>Bodenwert des Grundstücks</b> 1,25 € x 1.641 m <sup>2</sup>	2.051,25 €
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen</b>	0,00 €
<b>Verkehrswert</b>	= 2.051,25 €
	<b>rd. 2.051,00 €</b>

Lfd. Nr. 8 Grundstück BV 17, Flur 11, Flurstück 203/1

<b>Bodenwert des Grundstücks</b> 1,25 € x 758 m <sup>2</sup>	947,50 €
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen</b>	0,00 €
<b>Verkehrswert</b>	= 947,50 €
	<b>rd. 948,00 €</b>

Lfd. Nr. 9 Grundstück BV 19, Flur 19, Flurstücke 10/1, 10/2, 10/3

<b>Bodenwert des Grundstücks</b> 1,25 € x 3.065 m <sup>2</sup>	3.831,25 €
1,25 € x 4.785 m <sup>2</sup>	5.981,25 €
1,25 € x 16 m <sup>2</sup>	20,00 €
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen</b>	0,00 €
<b>Verkehrswert</b>	= 9.832,50 €
	<b>rd. 9.833,00 €</b>

**4 Verkehrswerte**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert bzw. Bodenwert orientieren.

**Die Verkehrswerte der Grundstücke in 56412 Niederelbert, Gemarkung Niederelbert, Grundbuch von Niederelbert Blatt 1178 des Amtsgerichts Montabaur wurden zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 wie folgt ermittelt**

Lfd. Nr.	BV	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrswerte
1	2	8	3	Grünland	Auf der Gambach	690	<b>863,00 €</b>
2	9	16	190	Grünland	Im Hostigfeldchen	1.638	<b>2.048,00 €</b>
3	10	7	161	Grünland	Am Tor	1.305	<b>1.631,00 €</b>
4	11	15	12	Gehölz	Hinter der Hardt	1.908	<b>2.385,00 €</b>
5	12	15	46	Ackerland	Im Hardtfeld	5.269	<b>6.059,00 €</b>
6	15	7	175	Grünland	Am Tor	1.302	<b>1.628,00 €</b>
7	14	16	191	Grünland	Im Hostigfeldchen	1.641	<b>2.051,00 €</b>
8	17	11	203/1	Grünland	Am Lämmergäßchen	758	<b>948,00 €</b>
9	19	19	10/1	Landwirtschaftsfläche	In der Gambach	3.065	<b>9.833,00 €</b>
	19	19	10/2	Landwirtschaftsfläche	In der Gambach	4.785	
	19	19	10/3	Landwirtschaftsfläche	In der Gambach	16	
					<b>Summe</b>	<b>22.377</b>	<b>27.446,00 €</b>



Koblenz, 19. Juli 2024

*Sigrid Vogt*

**Die Sachverständige  
Sigrid Vogt**

**Anlagen**

- A) Liegenschaftskarten
- Bodenrichtwertkarte
- Straßenkarte, Luftbild
- Fotos