



Architekturbüro Kurt Gehbauer

Diplom-Ingenieur – freier Architekt – VFA

Kurt Gehbauer

Im Bangert 5
64658 Fürth
Telefon +49-(0)6253-9413-0
info@architekt-gehbauer.de
www.architekt-gehbauer.de



Von der Industrie- und Handelskammer *) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
*) zuständig Industrie- und Handelskammer Darmstadt

**Amtsgericht Fürth:
Aktenzeichen: 3 K 16/23**

Objektart: Baugrundstück

**WERTGUTACHTEN über den Verkehrswert
für das unbebaute Grundstück
in 64668 Rimbach, Roten Berg 1**



Straßenansicht mit Lagerhalle

**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
10.06.2024 ermittelt mit rd.**

84.500,00 €.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichts	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
2.8	Beschreibung der baulichen Anlagen	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Bodenwertermittlung	8
3.4	Vergleichswertermittlung.....	9
3.5	Verkehrswert	10
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	11
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	11
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	11
4.3	Verwendete fachspezifische Software	11



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bau-Grundstück, unbebaut, genutzt als Wiesen-/Lagerfläche. Auf dem Grundstück befindet sich noch eine untergeordnete Lagerhalle in einfacher Bauweise (bewertungstechnische als Rückbau unterstellt).
Objektadresse:	Am Roten Berg 1, 64668 Rimbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rimbach, Blatt 2723, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Rimbach, Gebäude- und Freifläche, Flur 16, Flurstück 20/35 mit 357 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Fürth; Aktenzeichen: 3 K 16/23
Eigentümer:	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	10.06.2024
Qualitätsstichtag:	10.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Grundstück besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Beteiligte nach Ziffer 1 (Gläubiger) nach dem Auftrags Schreiben vom 5. April 2024 und der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Vorabauszug zu dem Immobilienmarktbericht 2024 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2024) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 10. Juni 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 1.000) vom 9. April 2024 (siehe auch Anlage 2)
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug (auszugsweise Kopie) ohne Datum
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 12. April 2024 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz und Altlasten
- Auskunft des Kreises Bergstraße über den Auftraggeber vom 15. April 2024 zu evtl. Baulasten



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Inhalt und Aufbau des Bewertungsgutachtens wird im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und (noch) in Anlehnung an die "ImmoWertV" (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 1. Juli 2010, die "WertR 2006" (Wertermittlungsrichtlinien) in der Fassung vom 1. März 2006, sowie den geltenden Inhalt und Aufbau des Bewertungsgutachtens wird im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und (noch) in Anlehnung an die "ImmoWertV" (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 1. Juli 2010, die "WertR 2006" (Wertermittlungsrichtlinien) in der Fassung vom 1. März 2006, sowie den geltenden einschlägigen hierzu gehörigen Verfahrensrichtlinien, sowie teils unter Einbeziehung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 19. Juli 2021 (in Kraft getreten am 1. Jan. 2022) erstellt.

Anmerkung zur Anwendung der ImmoWertV 2021:

Am 1. Jan. 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist für Verkehrswertgutachten, die nach dem 1. Jan. 2022 erstellt werden – unabhängig vom Wertermittlungsstichtag – die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann bis zum 31. Dez. 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren / Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 2021 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauer gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 1. Jan. 2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 2021 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu rechnen.

Die Wertermittlung wurde nach eingehender Ortsbesichtigung berechnet.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde vom Sachverständigen nicht festgestellt.

1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“ bzw. separates Anschreiben an das Gericht.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Hier nicht relevant.
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Hier nicht relevant.
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
Hier nicht vorhanden.
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hier nicht relevant.
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- Ob ein Energieausweis vorliegt
Hier nicht relevant.
- Ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Rimbach (ca. 8.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Das zu bewertende Grundstück ist ein Mittelgrundstück in der Straße "Am Roten Berg" und liegt am südlichen Randbereich von Rimbach (siehe auch Anlage 1/3).</p> <p>Das Anwesen hat sachverständig unterstellt gute bis mittlere Wohnlage. Es bestehen gute bis mittlere Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als gut bis mittel beurteilt.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke.</p> <p>Das umliegende Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) eingeschätzt.</p>
Beeinträchtigungen:	<p>Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.</p> <p>Geringe Lärmbeeinträchtigungen können jedoch durch die Regionalbahn "Weinheim-Fürth" in ca. 60,00 m Entfernung (Luftlinie) gegeben sein.</p>
Topografie:	Das Grundstück fällt leicht nach Osten ab.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<p>Straßenfront: ca. 15,50 m; mittlere Tiefe: ca. 21,50 m</p> <p>Das Grundstück ist fast regelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).</p>
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger-/Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist ausgebaut, Bürgersteige sind ausgebaut vorhanden; im Bereich des zu bewertenden Grundstücks jedoch nur als wassergebundene Decke.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Versorgungsleitungen für Telefon, Wasser, Strom- und Kanal sind in der Straße verlegt. Ob Hausanschlüsse in das Grundstück eingeführt sind, konnte nach Rücksprache bei der Gemeinde nicht abschließend geklärt werden, jedoch als nicht vorhanden unterstellt.



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Diverse Grenzbebauungen von baulichen Anlagen (Lagerhallen) (siehe auch Anlage 2), ausgehend von dem Grundstück „Hoppersweg 5“.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	<p>Laut Angabe der Gemeinde ist ein Altlastenverdacht nicht bekannt. Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung sind. Die Altlastenfreiheit zu der Liegenschaft soll auftragsgemäß nicht weiter geprüft werden. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.</p> <p>Baugrunduntersuchungen z.B. auf Tragfähigkeit des Bodens, eventuelle Kontaminationen und des Grundwasserstandes etc. wurden nicht vorgenommen.</p>

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen.</p> <p>Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor.</p> <p>Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herschvermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.</p> <p>Eintragungen in Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind für eine Wertermittlung im Allgemeinen nicht maßgeblich. Mögliche Eintragungen werden nicht aufgeführt und bleiben unberücksichtigt.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Zu im Grundbuch nicht eingetragenen Rechte und Lasten wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenbuch wurde nicht eingesehen. Nach schriftlicher Information durch die Baulastenstelle beim Kreis Bergstraße ist das Grundstück baulastenfremd.
Denkmalschutz:	Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen in der Denkmalschutzliste nicht geführt.



2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft durch die Gemeinde liegt das Grundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 64-00 "Am Roten Berg", rechtskräftig seit 8. Mai 2007. Es ist lediglich die Baugrenze festgesetzt. Festsetzungen im Rahmen der Nutzungsschablonen wurden keine getroffen, die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot). Abschließende Angaben zu dem Bebauungsplan können bei der Gemeinde eingeholt werden. Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Laut Angabe der Gemeinde liegt keine Baugenehmigung für die gemeinsamen Lagerhallen auf dem zu bewertenden Grundstück und dem Nachbargrundstück „Hoppersweg 5“ vor. Es handelt sich demnach um ein bauordnungsrechtlich illegal errichtetes Vorhaben.

Um eine optimale Nutzung als Baugrundstück zu ermöglichen, steht ein Rückbau zu der Lagerhalle, für die Beurteilung in diesem Wertgutachten zumindest auf dem zu bewertenden Grundstück an.

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 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde eingeholt.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück wird als Wiesen-/Lagerfläche (ohne abschließende Prüfung) durch die Eigentümergemeinschaft genutzt. Ob eine Vermietung oder ähnlich besteht wurde nicht erfragt, bewertungstechnisch als nicht gegeben erachtet.

Zur Bewertung wird unterstellt, dass die gelagerten Materialien (Gerüstbohlen o.ä.) noch entfernt werden, d.h. kein Ansatz der Kosten zur Beseitigung der gelagerten Materialien.

2.8 Beschreibung der baulichen Anlagen

Im westlichen Bereich sind einfache Betonstützen errichtet. Die Dachkonstruktion lagert auf diesen und im östlichen Bereich auf Stützen, die bereits auf dem Nachbargrundstück „Hoppersweg 5“ erstellt sind. Ein Rückbau der Lagerhalle auf dem zu bewertenden Grundstücksteil wird bedingt durch die vorhandene Konstruktion als unproblematisch erachtet.

Baubeschreibung: Naturboden, im westlichen Bereich sehr einfacher Bretterverschlag oder ähnlich; Bedachung unterstellt aus asbesthaltigen Zementplatten.

Abmessungen der baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück:
L x B x H = ca. 4,00 m x 15,00 m x 3,00 m = ca. 180,00 m³ umbauter Raum.

geschätzte Rückbaukosten: Ca. 180 m³ x 20,00 €/m³ = 3.600,00 €.



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 64668 Rimbach, Roten Berg 1 zum Wertermittlungstichtag 10.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rimbach	2723	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rimbach	16	20/35	357 m ²

3.2 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 dem Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt, der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl 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 Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 liegt das Grundstück in der Richtwertzone Nr. 30500004 von Rimbach.

Die Zone ist als baureifes Land und als Wohnbaufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbetragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 260,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	10.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	357 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 10.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage			× 0,95	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 247,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	357	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 247,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 247,00 €/m²	
Fläche	× 357 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 88.179,00 € rd. 88.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 insgesamt **88.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		88.200,00 €
Wert der Außenanlagen (kein Ansatz)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	88.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale Geschätzte Rückbaukosten - siehe Ziffer 2.8.	-	3.600,00 €
Vergleichswert	=	84.600,00 €
	rd.	84.500,00 €



3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **84.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 64668 Rimbach, Roten Berg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rimbach	2723	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rimbach	16	20/35

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 geschätzt mit rd.

84.500,00 €

in Worten: vierundachtzigtausendfünfhundert Euro

Das Gutachten umfasst 11 Seiten plus 5 Seiten Anlagen = zusammen 16 Seiten und wird dem Auftraggeber in 6-facher Ausfertigung übersandt, sowie zusätzlich digital als pdf-Datei überlassen.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	1 Seite / 2 Lichtbilder

Fürth, den 19. Juni 2024



Kurt GEHBAUER
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

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.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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 Beschaffungsgarantie, 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 1.000.000,00 € 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 und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO: Hessische Bauordnung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2021), sowie übergangsweise

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2010)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-RL – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [4] Reguvis Fachmedienverlag / Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage.
- [5] Theo Oppermann Verlag / Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Ullrich Renner und Michael Sohni, 30. Auflage.

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

64668 Rimbach . Odenw, Am Roten Berg 1



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02725381 vom 10.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024



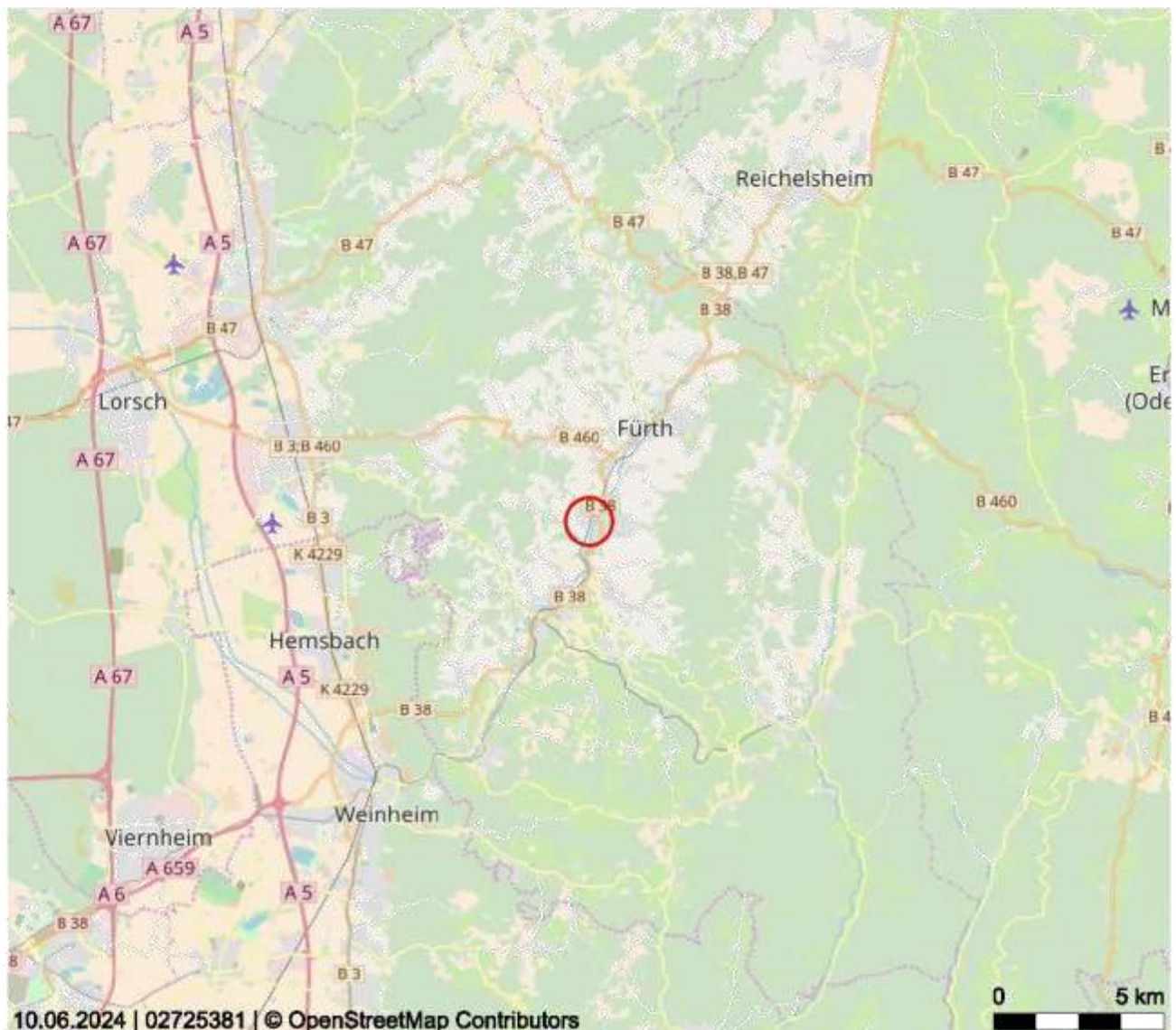
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64668 Rimbach . Odenw, Am Roten Berg 1



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hemsbach (9,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Rimbach (Odenwald) (0,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Bensheim (11,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Mannheim-City (23,4 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (61,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lindenfels, Stadt (8,3 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
 Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
 Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023



Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64668 Rimbach . Odenw, Am Roten Berg 1



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

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02725381 vom 10.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024.



Roten Berg 1, 64668 Rimbach

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Aktenzeichen: 2024-1044

Amtsgericht Fürth: 3 K 16/23

ö.b.u.v. Sachverständiger Kurt Gehbauer



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 09.04.2024

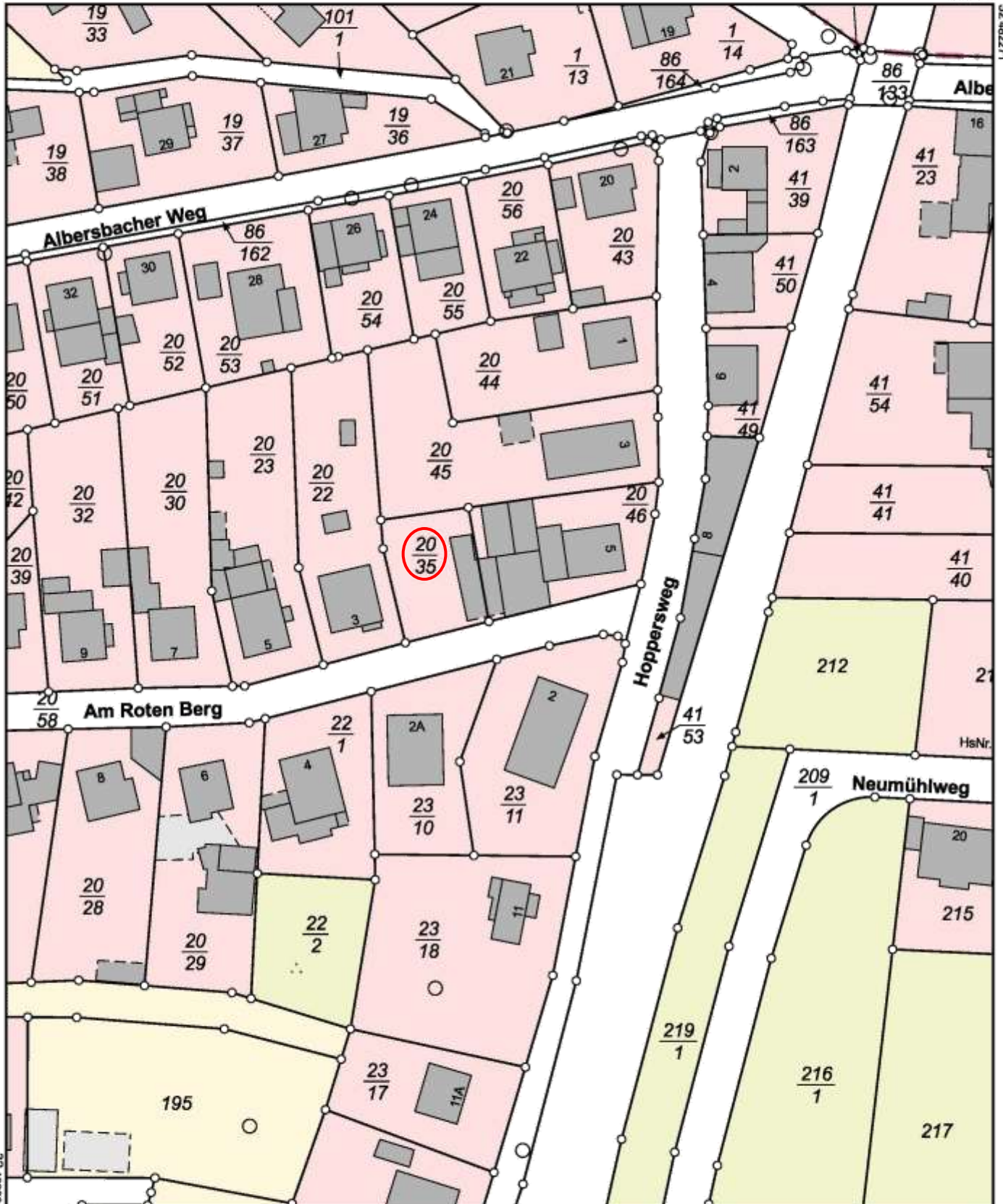
Antrag: 202512871-3

AZ: 3 K 16/23

Anlage 2

Flurstück: 20/35
Flur: 16
Gemarkung: Rimbach

Gemeinde: Rimbach
Kreis: Bergstraße
Regierungsbezirk: Darmstadt



5496856

32 482271

32 482091

5496636

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Fotos

Anlage 3 Seite 1



Bild 1: Teilseitenansicht



Bild 2: Teilansicht