


Hartmut Bauer
Dipl. Betriebswirt, agr. (FH)
Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
für unbebaute und bebaute Grundstücke
Mitglied im Hauptverband der Idw. Buchstellen und
Sachverständigen (HLBS)
Mitglied im Gutachterausschuss Osteifel-Hunsrück

55758 Vollmersbach
Obere Klepp 20
Tel.: 06781/980108

Amtsgericht Kusel
Eingang
06. DEZ. 2023 
Kosten€
Anlagen:

Amtsgericht Kusel

Trierer Straße 71
66869 Kusel

Datum: 30.11.2023
Az.: AG KUS 2023/ Rausch

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 66871 Pfeffelbach, Fröhwaldstraße 13



im Zwangsversteigerungsverfahren zwecks Aufhebung der Gemeinschaft Rausch, Volker ./ Rausch, J. u.a.

Herr
Volker Rausch
Mariahütterstr. 26
66620 Nonnweiler

Antragssteller

gegen

Frau
Jennifer Rausch
Arenbergstr. 3
45329 Essen

Antragsgegner

u.a.

Az. des Gerichts:

1 K 5/23

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
27.10.2023 ermittelt mit rd.

1,00,- €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen, sowie einmal in digitaler Form auf einem Datenträger.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
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.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienhaus mit Garage	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.5.2	EG, OG	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Ertragswertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	20

4.5	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	26
6	Verzeichnis der Anlagen.....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit angebaute Garage
Objektadresse:	Fröhwaldstraße 13 D-66871 Pfeffelbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pfeffelbach, Blatt 1958, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Pfeffelbach, Flur 9, Flurstück 226/3 (168 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kusel vom 29.08.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	27.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	27.10.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.10.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 29.09.2023 fristgerecht eingeladen. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden. Die Datenaufnahme wurde durchgeführt und Fotos wurden erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige H. Bauer nebst Mitarbeiterin Frau M. Bauer und der Miteigentümer Herr Volker Rausch in Begleitung von Frau Bickelmann (beide nur anwesend zur Schlüsselübergabe).
Eigentümer:	Herr Volker Rausch Mariahütterstr. 26 D-66620 Nonnweiler Frau Jennifer Rausch Arenbergstr. 3 D-45329 Essen Herr Markus Rausch 3561 Encino Dr. Christofal USA-TX76935
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"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.03.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1:1.000; Eigentümer- und Flurstücksnachweis) v. 13.09.2023 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bei der Kreisverwaltung Kusel v. 11.09.2023 • Auskünfte zum Bauplanungsrecht und zur abgabenrechtlichen

Situation bei der VG Kusel-Altenglan v. 14.09.2023

- Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von
- Durch die Mitarbeiterin M. Bauer wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
 - Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
 - Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen des Rauminhalts und der (Wohn- und)Nutzflächen
 - Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

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
Kreis:	Kusel
Ort und Einwohnerzahl:	Pfeffelbach (ca. 880 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene Städte:</u> Kusel, St. Wendel (ca. 17 km bzw. ca. 18 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 120 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B420, B41 (ca. 11 km bzw. ca. 14 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A62 (ca. 4 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Kusel (ca. 17 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Saarbrücken (ca. 57 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs tfs. im Ort, ansonsten in ca. 8-17 km entfernt; Schulen und Ärzte tfs. im Ort (Kita, Grundschule, Arztpraxis), ansonsten in ca. 8 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 21 km (VG Kusel-Altenglan) entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 15 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 168,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt u. Pflasterstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar;
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.03.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Pfeffelbach, Blatt 1958 folgende wertbeeinflussende Eintragung: Grunddienstbarkeit (Belassen eines Überbaus: Mitbenutzung der Abwasserleitung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Flur 9, Flurstück 224/1.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende wertbeeinflussende Eintragung (vgl. Anlage 5): Abstandsflächenbaulast.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen 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 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragspflichtig. Lt. Information der VG Kusel-Altenglan: Ausbaubeitrag i.S.d. KAG fällt aktuell nicht an. Wiederkehrende Ausbaubeiträge könnten in Zukunft anfallen, wenn Straßen ausgebaut würden.
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, sofern nicht anders angegeben, 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 und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz.

Das Objekt ist seit vielen Jahren leerstehend und unbewohnbar (gem. Angaben des Miteigentümers beim Ortstermin).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus mit Garage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Garage; zweigeschossig; unterkellert; der Dachraum ist ausgebaut; freistehend; mit 1-geschossigem Anbau im EG;
Baujahr:	1920 (gemäß Angaben des Miteigentümers)
Modernisierung:	1981 Teilerneuerung der Elektrik (lt. Angabe des Miteigentümers); ansonsten nicht modernisiert (gemäß sachverständiger Schätzung);
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, tls. erhebliche Verschmutzungen/ Schäden erkennbar; Giebel tls. Beschlag mit Kunstschiefer, tls. unverputzt und nass; Fenster- und Türeffassungen verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Der Keller (überalterte Metalltür zum EG-Flur hin, offene Kellerfenster zur Straße hin) kann aus Sicherheitsgründen vom Unterzeichner nicht betreten werden. Außerdem ist mit Ratten- u. Mäusebefall zu rechnen.

Erdgeschoss:

Eingangsflur, Küche, Bad, Vorraum vor dem Bad, WC, Flurbereiche, Wohnzimmer.

Garage: 1 Stellplatz;

Obergeschoss/ Dachgeschoss:

4 Zimmer, Küche, Flur.

Diese Räume konnten aus Sicherheitsgründen (wegen einsturzgefährdeten Böden/ Decken) nur eingeschränkt betreten werden.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Keller:	nicht beurteilbar
Umfassungswände:	Mauerwerk tfs.: Bruchsteinmauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton, Holzbalken; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden.
Treppen:	stark vernachlässigt; <u>Kellertreppe:</u> defekte, nicht begehbare Beton-/ Steintreppe, ohne Geländer <u>Geschosstreppe:</u> marode Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz u. verschimmeltem Teppichboden ausgelegt; 1-seitiges Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt (Ornamentglas), Alu-Ornamentglasüberdachung m. Seitenteilen; 1 Natursteinstufe u. Podest m. defektem Klinkerstein; Hauseingang stark vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten vermutlich aus Holz, Träger vermutlich aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); vermutlich ohne Dämmung; tfs. defekte Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum: kein Zugang. Aus diesem Grund kann der Zustand des Dachgebälkes nicht beurteilt werden. Dachflächen vermutlich ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt;

	je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Kippsicherungen
Heizung:	Einzelöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überalterte Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für EG u. DG des gesamten Wohnhauses.

3.2.5.2 EG, OG

Bodenbeläge (insges. in desolatem Zustand):	Estrich mit defektem Kunststoffbelag, Beton mit Fliesenresten, tfs. verfaultes Holz m. überaltertem, schimmeligen Teppichboden;
Wandbekleidungen (insges. in desolatem Zustand):	Putz, tlw. mit: überaltertem Anstrich, defekten, nassen u. schimmeligen Tapeten, überalterten Holzverkleidungen;
Deckenbekleidungen (insges. in äußerst desolatem Zustand):	Deckenputz mit defekten, Tapeten (gestrichen), defekte tfs. abgelöste Hartschaumplatten, defekte Holzwerkstoffplatten; defekte tfs. abgelöste Kunststoffplatten;
Fenster:	überalterte Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung (überwiegend); alte Dachflächenfenster; einfache Beschläge; Rollläden aus Aluminium; Fensterbänke innen aus Stein; Fensterbänke außen aus Stein, mit Abdeckung aus Zinkblech (tfs.) offene Fensterluken zum Keller hin;
Türen (insges. in überaltertem, tfs. desolatem Zustand):	<u>Hintertür:</u> nicht zu öffnende überalterte Balkontür aus Holz; <u>Zimmertüren:</u> einfache und überalterte Türen; Abschlusstür aus Holz m. Ornamentglaseinsatz zum DG hin; tfs. Schiebetür aus Holz mit Ornamentglasfüllung; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation (insges. in desolatem Zustand):	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute überalterte Dusche, 1 defektes Waschbecken; 1 Stand-WC mit Druckspülung (separater WC-Raum), überalterte Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster. Im EG-Flur befindet sich ein überaltertes Waschbecken u. ein verrosteter Boiler.

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	im EG: Kohleherd, überalterte Dunstabzugshaube im Flur; im DG Küchenanschlüsse vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	erhebliche Feuchtigkeitsschäden, Mauerrisse, tfs. einsturzgefährdete Decken Schwarzsimmelbefall.
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Dachgaube
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	schlecht
Bauschäden und Baumängel:	erhebliche Feuchtigkeitsschäden mit Schwarzsimmelbefall, Schädlingsbefall; tfs. mangelhafte statische Festigkeit, tfs. schlechte Zugänglichkeit, unzeitgemäße Grundrisse mangelhafte Dämmung, tfs. mangelnde Raumhöhen, Putzschäden, undichtes Dach, erhebliche sonst. wirtsch. Überalterung, tfs. Mauer- u. Putzrisse;
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Raumhöhen, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist sehr schlecht. Das Gebäude ist völlig verschimmelt. Es besteht ein extremer Unterhaltungsstau. Das Gebäude ist nicht bewohnbar. Aufgrund der gravierenden Mängel hält der Unterzeichner einen Abriss des Gebäudes für gerechtfertigt.

3.3 Nebengebäude

angebaute Garage (Einzelgarage, massiv, defektes Schwingtor aus Stahl, Oberlicht aus Glas); Boden: tfs. gestampfter Lehm, tfs. Pflasterstein; Decke: Beton; Wände: unverputztes Bruch- u. Bimssteinmauerwerk; 1 nicht zu öffnende überalterte Holztür zum Garten hin;

Auf dem Gelände hinter dem Wohnhaus befindet sich zwei Holzschuppen. Diese werden aufgrund ihres Alters u. der Beschaffenheit vom Unterzeichner als wertlos angesehen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Garten/ Pflanzungen (ungepflegt, verwildert); überalterte Einfriedungen (Mauer, Zaun, Hecken)

Ermittlung des Verkehrswerts

3.5 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit angebaute Garage bebaute Grundstück in 66871 Pfeffelbach, Fröhwaldstraße 13 zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pfeffelbach	1958	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pfeffelbach	9	226/3	168 m ²

3.6 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.7 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	168 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

27.10.2023 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)	= 50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	27.10.2023	× 1,11	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	55,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	168	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	55,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	55,50 €/m ²
Fläche		×	168 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	9.324,00 €
		rd.	<u>9.320,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2023 insgesamt 9.320,00 €.

3.8 Ertragswertermittlung

3.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h.

Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

3.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer

Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.8.3 Ertragswertberechnung

Da das Bewertungsobjekt aufgrund seines baulichen Zustandes nicht bewohnbar und somit nicht vermietbar ist, kommt eine Berechnung nach dem Ertragswertverfahren nicht in Frage.

Der Wert des Objektes wird nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Garage		Wohnung EG	45,54		-	0,00	0,00
		Wohnung DG	50,00		-	0,00	0,00
		Garage EG	19,38		-	0,00	0,00
Summe			129,92	-		0,00	0,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		0,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (0,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	0,00 €
jährlicher Reinertrag	=	0,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 9.320,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	186,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	-186,40 €

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
- Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert	9.320,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	- 20.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	= -10.680,00 €

vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-10.680,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	-10.680,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-10.680,00 €
	rd.	-10.700,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse (geschätzt)	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-20.000,00 €
• Planung Abriss	-1.000,00 €
• Entrümpelung	-2.000,00 €
• Abriss Haus mit Anbau	-10.000,00 €
• Abriss Keller mit Verfüllung	-3.000,00 €
• Entsorgung Bauschutt	-2.000,00 €
• Entsorgung Sondermüll	-2.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

3.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen

Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Garage

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %	1,0				
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	85,0 %	15,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	

Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

3.9 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-10.700,00 €** ermittelt.

Der rein rechnerische Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit angebauter Garage bebaute Grundstück in 66871 Pfeffelbach, Fröhwaldstraße 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pfeffelbach	1958	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pfeffelbach	9	226/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2023 mit rd.

-10.700 €

in Worten: Euro

geschätzt.

Da der Verkehrswert zwar negativ ist, aber nicht weniger als 1 € für das Bewertungsobjekt gezahlt werden kann,

beträgt der Wert

1,00 €

in Worten: ein Euro

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.



Vollmersbach, den 30.11.2023


Hartmut Bauer
Dipl. Betriebswirt agr. (FH)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 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.

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

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Erbbaurechtsgesetz:
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

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

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

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

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Landesgrundstücksmarkbericht Rheinland-Pfalz 2019

- [8] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021
- [9] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- [10] Fischer, Biederbeck [Hrsg.] Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, 2019
- [11] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

4.3 Verwendete fachspezifische Software

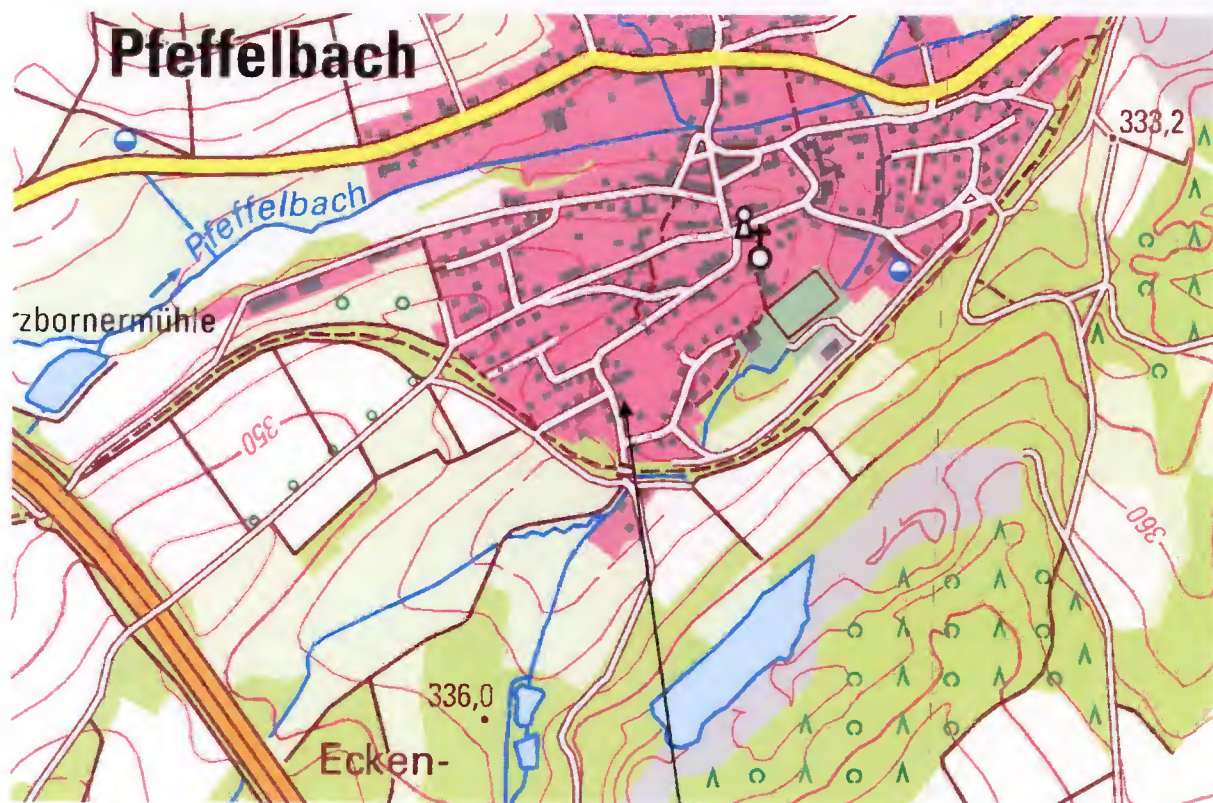
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 30.11.2023) erstellt:

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 1: Straßenkarte

1: 5.000



Bewertungsobjekt

Anlage 2: Lageplan

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte

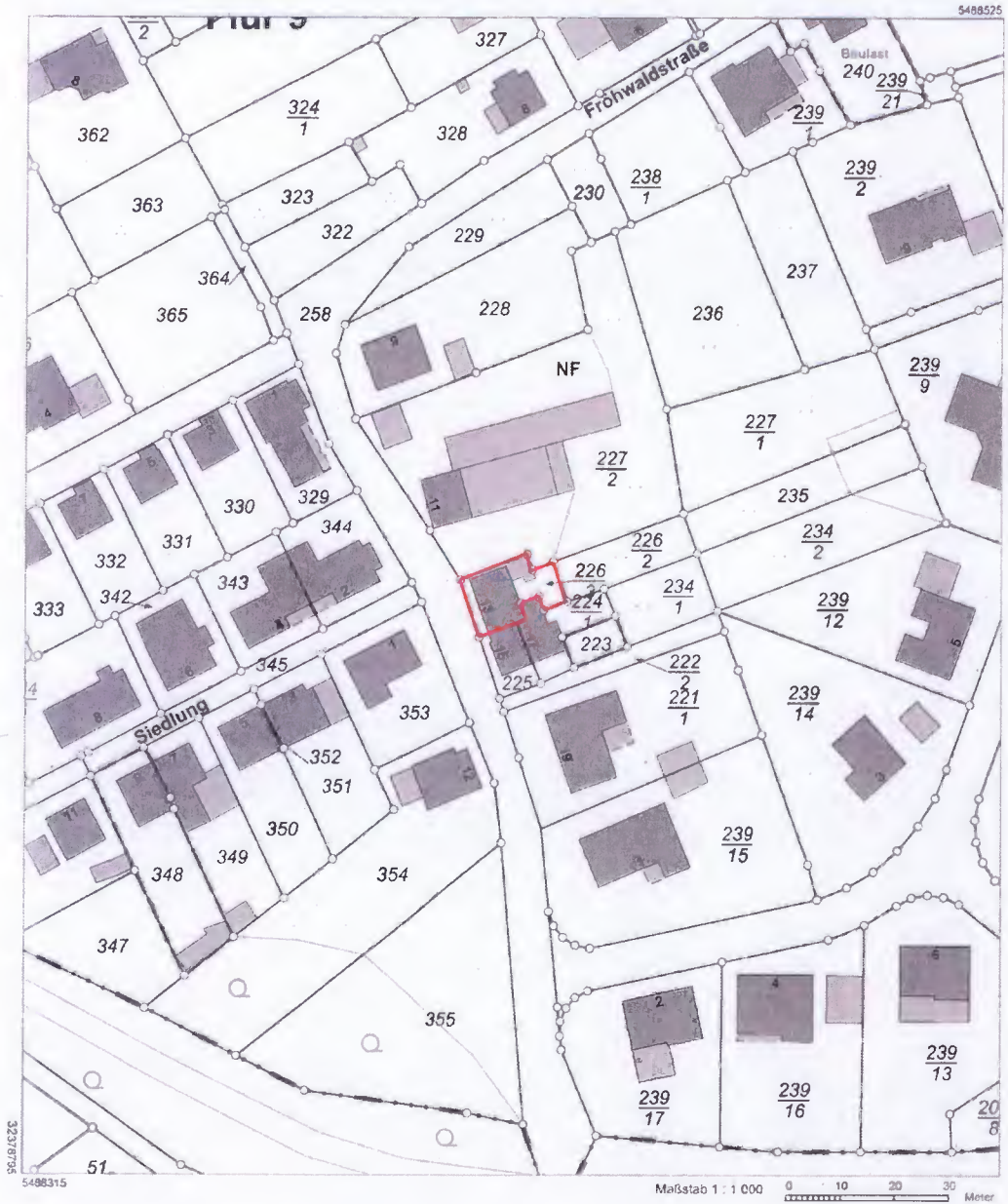


Hergestellt am 13.09.2023

Flurstück: 226/3
Flur: 9
Gemarkung: Pfeffelbach (4768)

Gemeinde: Pfeffelbach
Landkreis: Kusel

Bahnhofstraße 24
66953 Pirmasens



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz.

Anlage 3: AG Kusel 2023/ Az.: 1 K 5/23/ Rausch



Bild 1+: Ansicht Wohnhaus mit Garage zur Straße hin



Bild 2: Wohnhaus mit Anbau: rückwärtige Ansicht



Bilder 3+4: Wohnhaus: Eingangsbereich u.-Flur: Teilansichten



Bild 5: Wohnhaus Treppenzugang zum Keller



Bilder 6+7 Wohnhaus EG: Teilansichten Wohnräume



Bilder 8,9+10: Wohnhaus m. Anbau: EG: Teilansichten Wohnräume



Bilder 11, 12+13: Wohnhaus m. Anbau: EG: Teilansichten Wohnräume



Bilder 14, 15+16: Wohnhaus OG/ DG: Teilansichten



Bilder 17+18: Garageninnenraum

Teilansicht Garten

Anlage 4

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Garage, Fröhwaldstraße 13, 66871 Pfeffelbach
Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß (27.10.2023) Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen wohnwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277 nach WoFIV nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Wohnwert-faktor (Wohnwert) (f)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Küche	1	+		1,00	4,240	0,000	2,560	0,000	10,85	1,00	10,85	10,85	
2	Wohnzimmer	2	+		1,00	4,400	0,000	3,770	0,000	16,59	1,00	16,59	16,59	
3	Bad	3	+		1,00	2,550	0,000	2,280	0,000	5,81	1,00	5,81	5,81	
4	Vorraum vor Bad	4	+		1,00	2,550	0,000	1,040	0,000	2,65	1,00	2,65	2,65	
5	WC	5	+							1,30	1,00	1,30	1,30	W05
6	Flur hinten	6	+		1,00	2,730	0,000	1,760	0,000	4,80	1,00	4,80	4,80	
7	Flur am Eingang	7	+		1,00	3,730	0,000	0,950	0,000	3,54	1,00	3,54	3,54	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 45,54 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 114,92 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus mit Garage, Fröhwaldstraße 13, 66871 Pfeffelbach
Mieteinheit: Wohnung EG

Erläuterung

W05	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
------------	---

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Garage, Fröhwaldstraße 13, 66871 Pfeffelbach

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß (27.10.2023)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnraume u. Flur	1	+							50,00	1,00	50,00	50,00	W01

Summe Wohnfläche Mieteinheit 50,00 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 114,92 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus mit Garage, Fröhwaldstraße 13, 66871 Pfeffelbach
Mieteinheit: Wohnung DG

Erläuterung

W01	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
------------	---

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Garage, Fröhwaldstraße 13, 66871 Pfeffelbach

Mieteinheit: Garage EG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß (27.10.2023)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Garage	1	+		1,00	7,230	0,000	2,680	0,000	19,38	1,00	19,38	19,38	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 19,38 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 114,92 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus mit Garage, Fröhwaldstraße 13, 66871 Pfeffelbach

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	5,000	4,500	a		22,50			
2	EG	+	1,00	10,660	7,000	a		74,62			
3	OG	+	1,00	10,660	7,000	a		74,62			
4	EG Anbau Bad	+	1,00	4,600	4,400	a		20,24			
5	EG Anbau WC	+	1,00	1,800	1,300	a		2,34			
Summe								194,32			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								194,32			m²

Stadt/Kreisverwaltung Kusel
als untere Bauaufsichtsbehörde

Baulastenverzeichnis

Baulastenblatt Nr. 6 Seite 1

von Pfeffelbach

Gemarkung: Pfeffelbach

Grundstück Pfeffelbach

Flur 4 Flurstück 226/3

Bestell-Nr. W 380 F - Baulastenverzeichnis - Behörden- und Industrie-Vers. erlag GmbH, 6 Frankfurt am Main 1

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	"Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, daß von seinem Grundstück eine Teilfläche dem Nachbargrundstück Flurstück-Nr. *226/4 in der Gemarkung Pfeffelbach rückwärts 3,00 m hinzugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinem Gebäude von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Abstand einzuhalten."	Dieses Grundstück ist durch Teilung neu gebildet worden. Altes Baulastenblatt Nr. 4 geschlossen am 29.9.1983. Eingetragen aufgrund der Eintragsverfügung vom 29.9.1983. Kusel, den 29.9.1983 <i>3. Baulastenblatt Nr. 457</i>
		* Bei dem begünstigten Grundstück hat sich die Flurstückbezeichnung geändert in Flur 9, Flurstück-Nr. 224/1 (vorher Flur 9, Flurstück-Nr. 226/4) laut Auszug aus der Liegenschaftskarte. Kusel, den 11.09.2023 Im Auftrag

Folgende Seite:

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



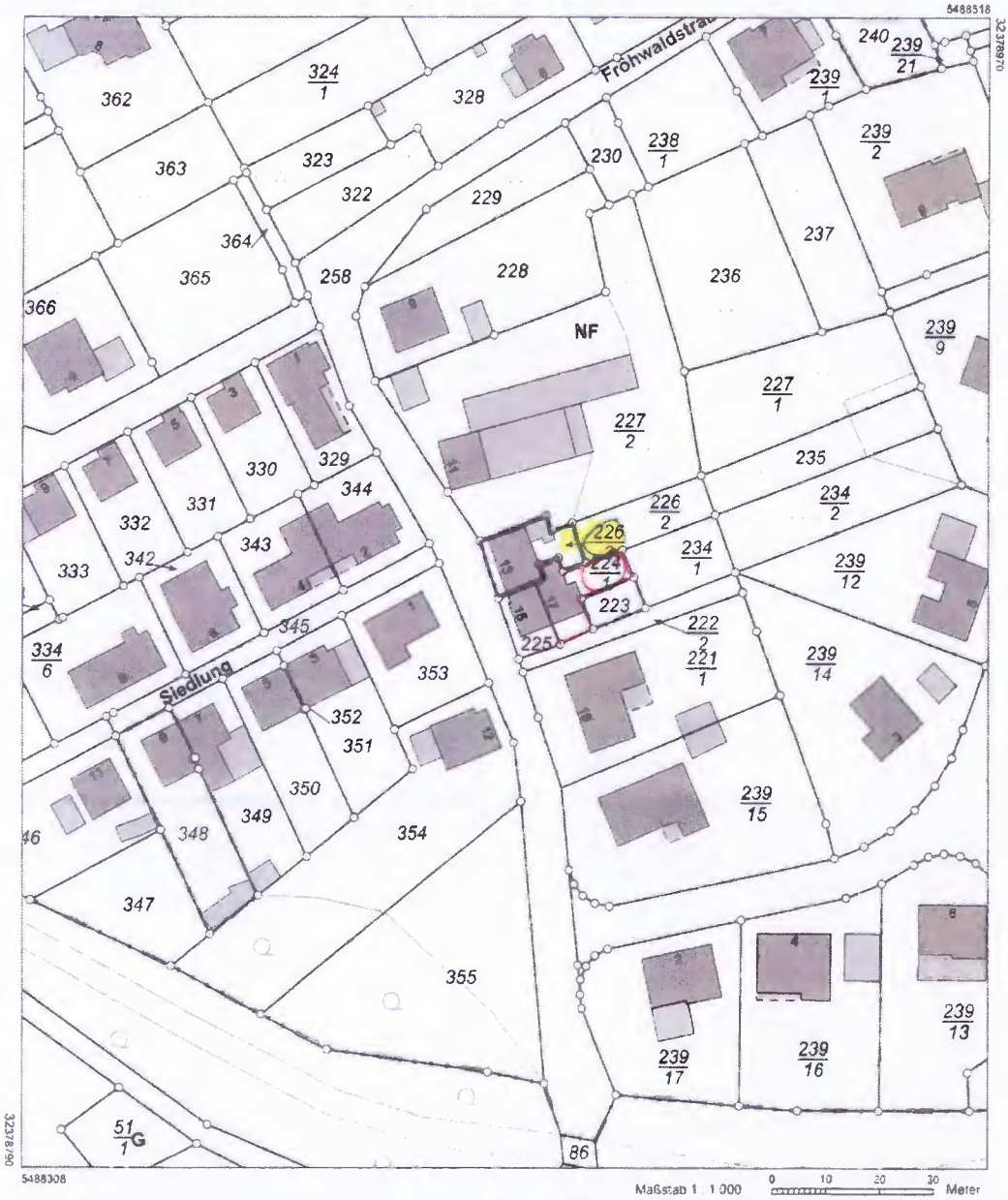
RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT WESTFALZ

Hergestellt am 11.09.2023

Flurstück: 226/3
Flur: 9
Gemarkung: Pfeffelbach

Gemeinde: Pfeffelbach
Landkreis: Kusel

Bahnhofstraße 24
66953 Pirmasens



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch Kreisverwaltung Kusel.
Nur zur internen Verwendung Gesamtvertrag VermKV/Kommunen vom 15.10.2002