

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

OLAF MEYER

Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-06-16)

HypZert (Reg.-Nr. 0002272)

Zertifizierter Geo-Biobiologe

Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK

Geprüfter Immobilien-Ethik-Experte (S-IBE)

Pestalozzistraße 6

66606 St. Wendel

☎ 0 68 51 - 8 06 06 32

☎ 0 68 51 - 8 06 06 33

☎ 01 23 - 7 20 79 56

✉ grundwert@omib.de

🌐 www.omib.de

📄 Steuer-Nr. 060/248/05792

Amtsgericht Kusel

Eingang

11. FEB. 2025

Kosten

Anlagen:

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE

GA 100624 AG KUS (KT)
Kd-Nr. AG KUS-2018

vom 05. Februar 2025

Über den Verkehrswert (Marktwert)
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch BauGB)

Objektdaten:

Für das unbebaute, als Grünland (Bauplatz) genutzte Grundstück,
Wingertsweg 4 (Wingertsstraße 4) in 66887 Horschbach

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Kusel; Grundbuch: Horschbach; Band: -----; Blatt: 430; lfd. Nr. 1
Gemarkung: Horschbach; Flur: -----; Flurstück (e): 3070/11 (931,00 m²)
Gesamtgröße: 931,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Kusel
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 1 K 28/24) -
Rechtspflegerin Frau Bank
Trierer Straße 71
66869 Kusel

Gläubigerin: (gem. AG KUS):

Eigentümer (= gem. Grundbuch) = Schuldnerin: (gem. AG KUS):



Bewertungsobjekt

Ergebnis der Wertermittlung

Zum Wertermittlungsschätztag 16. Dezember 2024

ca. **31.000,00 €**

(i. W.: einunddreißigtausend € 00/100)

Ausfertigung: /5

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 28 Seiten, inkl. 7 Anlagen mit 9 Seiten; erstellt in 5 Ausfertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.



INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt	Seite
Vorbemerkungen	3
Allgemeine Angaben und Grundlagen	3
1 Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten	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 des Grundstücks	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	10
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3 Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.1 Grundstücksdaten	12
3.2 Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.3 Bodenwertermittlung	12
3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	13
3.4 Vergleichswertermittlung	14
3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	15
3.4.3 Vergleichswertberechnung	15
3.4.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	16
3.4.4 Verkehrswert	16
4 Verwendete Fachgrundlagen etc.	18
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	18
4.3 Verwendete fachspezifische Software	19
4.4 Hinweise	19
4.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.	19
4.6 Verzeichnis der Anlagen	19



Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden 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.

Baumängel und -schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und -anlagen, sowie die technischen Ausstattungen (Heizung, Wasser etc.) wurden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Erfassung und Bewertung maschineller Haupt- und Nebenanlagen, deren Umnutzung, sowie Demontage, Transport und Entsorgung sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Begutachtung.

Besondere Betriebseinrichtungen (wie z. B. Kucheneinrichtungen, Silos etc.) wurden auftragsgemäß nicht bewertet und bedürfen spezieller Fachgutachten.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskunft, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und 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.

Die im Gutachten in der Anlage „Fotodokumentation“ beiliegenden Fotos stellen nur eine geringe Auswahl aller vor Ort gemachten Fotos dar und haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel etc., insbesondere im Außen- und Innenbereich können u. U. vorliegen, sind aber hier nicht unbedingt dokumentiert. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Die nachfolgenden Angaben bzgl. der Bauzahlenberechnungen wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen und Bauzahlenberechnungen überprüft und anschließend ermittelt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIVO, DIN 277, II. BV etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Die Gesamtanlage ist nach dem äußeren Erscheinungsbild ungenutzt und in einem ungepflegten und verwilderten Zustand; Rodungsarbeiten etc. sind erforderlich.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 16. Dezember 2024, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland / Bauplatz; mit Belastung durch einen Zwangsversteigerungsvermerk
Objektadresse:	Wingertsweg 4 (Angaben gem. Flurkarte etc.) (Wingertsstraße 4 (Angaben gem. AG Kusel und BPlan)) D-66887 Horschbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Horschbach, Blatt 430, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Horschbach, Flur 0, Flurstück 3070/11, zu bewertende Fläche 931 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber:	Amtsgericht Kusel - Versteigerungsgericht Rechtspflegerin Frau Bank Trierer Straße 71 D-66869 Kusel Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kusel in Kusel vom 04. November 2024, Geschäfts-Nr. 1 K 28/24 und Schreiben vom 05. November 2024 (hier eingegangen am 11. November 2024, AZ 100524 AG KUS (KT)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Eigentümerin: (nach Angaben gem. Grundbuchauszug)	[REDACTED]
Gläubigerin: (nach Angaben des Amtsgerichts)	[REDACTED]
Schuldnerin: (nach Angaben des Amtsgerichts)	[REDACTED]
Geschäfts-Nr. des Gerichts:	1 K 28/24

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Amtsgericht Kusel - Versteigerungsgericht - Rechtspflegerin Frau Bank Trierer Straße 71 D-66869 Kusel Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kusel in Kusel vom 04. November 2024, Geschäfts-Nr. 1 K 28/24 und Schreiben vom 05. November 2024 (hier eingegangen am 11. November 2024, AZ 100524 AG KUS (KT)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	16.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	16.12.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	16.12.2024 <u>Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:</u> Witterung: kalt, nass, regnerisch, neblig



Temperatur: ca. 8° C

Dauer des Ortstermins: 16 min (12.00 Uhr bis 12.16 Uhr)

(besondere) Vorkommnisse: keine

Zum Ortstermin am 16. Dezember 2024 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 15. November 2024 fristgerecht eingeladen.

Absagen der Eingeladenen lagen nur von Seiten der Gläubigerin und der Schuldnerin vor.

Umfang der Besichtigung etc.:

Das Bewertungsobjekt konnte insgesamt besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Ersteller

Eigentümer:
(gem. Grundbuch)



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen,
Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05. November 2024
- weitere Angaben aus der Gerichtsakte

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab aktuell
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus der Denkmalliste
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Alllästerkataster
- allgemeine örtliche Auskünfte
- allgemeine weitere Auskünfte

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Die Gesamtanlage ist nach dem äußeren Erscheinungsbild ungenutzt und in einem ungepflegten und verwilderten Zustand; Rodungsarbeiten etc. sind erforderlich.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 16. Dezember 2024, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.

• Allgemeiner Hinweis:

Die Coronakrise, welche durch die von der WHO ausgerufene „globale Pandemie“ ausgelöst wurde, hat u. a. die globalen Finanzmärkte stark erschüttert. Die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen und geo-politischen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind immer noch nicht abschließend bestimmbar. Die Auswirkungen betreffen sowohl die Vermietungs- und Investmentmärkte als auch den Teilmarkt eines Bewertungsobjektes im Speziellen.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor diesem Hintergrund getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des unklaren Einflusses, den die derzeitigen Krisen auf die regionalen (und auch evtl. auf die überregionalen) Immobilienmärkte ausgeübt haben und immer noch indirekt ausüben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart:

Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland / Bauplatz; mit Belastung durch einen Zwangsversteigerungsvermerk

Adresse:

Wingertsweg 4 (Angaben gem. Flurkarte etc.)



(Wingertsstraße 4 (Angaben gem. AG Kusel und BPlan))
D-66687 Horschbach

Wertermittlungstichtag: 16. Dezember 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 16. Dezember 2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Orsttermin: 16. Dezember 2024

Erstellungsdatum: 05. Januar 2025

Grundbuch; Blatt; Gemarkung; lfd. Nr.; Flur; Flurstücks-Nr.; Grundstücksgröße: Horschbach; 430; Horschbach; 1; -----; 3070/11; 931 m²

Wohn- und / der Nutzfläche: da unbebaut, keine vorhanden

wertbestimmendes Verfahren: Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein unbebautes Grundstück handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Vergleichswertverfahren vorrangig anzuwenden.

Bodenwert: ca. 37.000,00 € (auf angepasster Grundlage)

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert: Sachwert: unbebaut, daher keine Bewertung durchgeführt
Ertragswert: unbebaut, daher keine Bewertung durchgeführt
Vergleichswert: 31.000,00 €

Verkehrswert: rd. 31.000,00 €



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Landkreis Kusel

Ort und Einwohnerzahl: Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan (ca. 23.000 Einwohner);
Ortsteil Horschbach (ca. 230 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1+2)

nächstegelegene größere Städte:
Lauterecken (ca. 10 km entfernt)
Kusel (ca. 15 km entfernt)
Bad Sobernheim (ca. 20 km entfernt)
Kirm (ca. 23 km entfernt)
Idar-Oberstein (ca. 20 km entfernt)
Bad Kreuznach (ca. 30 km entfernt)
Kaiserslautern (ca. 30 km entfernt)
St. Wendel (ca. 35 km entfernt)
Mannheim (ca. 100 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 75 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 270 (ca. 10 km entfernt)
B 48 (ca. 25 km entfernt)
B 41 (ca. 25 km entfernt)
B 421 (ca. 25 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB 62 (ca. 20 km entfernt)
BAB 6 (ca. 30 km entfernt)
BAB 63 (ca. 30 km entfernt)

Bahnhof:
Bad Sobernheim (ca. 20 km entfernt)
Kaiserslautern (ca. 30 km entfernt)

Flughafen:
Hahn (ca. 100 km entfernt)
Frankfurt (ca. 90 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 3-4)

Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 4 – 10 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,3 km entfernt; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 15 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet (je nach Gewerbe)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise; insgesamt ländlich geprägt

Beeinträchtigungen:

können im Allgemeinen als gering bis normal eingestuft werden

Topografie:

starke Hanglage; von der Straße ansteigend; Garten unterstellt mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 6)

Straßenfront: ca. 24 m;
mittlere Tiefe: ca. 42 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 931,00 m²;
Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

im weiteren westlichen Verlauf voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden;
Die zuvor gemachten Angaben treffen nur zu für den südwestlichen Bereich auf einer Breite von ca. 1/4 der Grundstücksbreite, ansonsten ohne Befestigungen insgesamt.
Inwieweit diesbezüglich noch Beträge o. ä. etc. ausstehen, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass daher noch Kosten entstehen könnten.
Daher erfolgt in der Bewertung ein pauschaler Sicherheitsabschlag von ca. 5.000,00 €.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom (Stromkasten und Mast auf dem Grundstück); die nachfolgenden Anschlüsse (Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss) sind in der Straße liegend;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Bebauung vorhanden, daher auch keine Grenzbebauung gegeben; keine Einfriedung vorhanden

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; das Vorhandensein von unterirdischen Tunnelanlagen o. ä. etc. kann nicht ausgeschlossen werden; der Horschbach liegt ca. 30 m in südlicher Richtung vom Bewertungsobjekt entfernt, Bachlauf ca. 2-2,5 m höherliegend als die Vorderkante des Bewertungsgrundstücks → daher können die Gefahren durch Hochwasser und Überschwemmungen als geringfügig unterstellt werden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Anpassungsdirection Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Kaiserslautern vom 09. Dezember 2024, Geschäftszeichen 613-000#2027/0390-0111 32 AB5 ([REDACTED]), ist das Bewertungsobjekt im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BISRP), Fachmodul Bodenschutzkataster (BoKat) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst und nicht als Verdachtsfläche für Bodenbelastungen, schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen aufgeführt.
Daher werden die Bewertungsobjekte in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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 Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Horschbach, Blatt 430, folgende wertbeeinflussende Eintragung:
Zwangsversteigerungsvermerk.

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.

Herrschvermerke:

Gemäß mündlicher Auskunft bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Flurkarte ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsschichttag ohne Herrschvermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschvermerk gegenüber anderen Grund-



stücken.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als belastungsfrei unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und weiterer Nachforschungen nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt. Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Kusel, Untere Bauaufsichtsbehörde, [REDACTED], AZ 5/54/611-09, vom 19.11.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfremd unterstellt.

Denkmalschutz:

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Aufgrund der Nichtbebauung des Bewertungsobjektes wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Weitere Nachforschungen in der entsprechenden Denkmalliste blieben ebenfalls ohne Ergebnis.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
(vgl. Anlage 4)

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(vgl. Anlage 5)

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Mühlgärten und Steinbach (Änderung II)"; folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

II+D = 2+D Vollgeschoss (max.); Firstichtung;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Einzelhausbebauung;

Satzungsbeschluss vom 06.03.1987;

Rechtskraft vom 08.05.1987

Innenbereichssatzung:

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Verfahren involviert ist.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.



Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Verfahren involviert ist.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Verfahren involviert ist.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Bodenordnungsverfahren:

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Verfahren involviert ist.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

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 den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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 Errichtung 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 beruhen auf den Angaben der eigenen Recherchen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Eigentümers. 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

(vgl. Anlage 3-7);



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlage

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 Außenanlagen

keine vorhanden; Wildwuchs



4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland (Bauplatz) genutzte Grundstück in 66887 Horschbach, Wingertsweg 4 (Wingertsstraße 4) zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Horschbach	430	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horschbach	0	3070/11	931 m ²

4.2 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 45,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4 (gem. BPlan, keine Vorgaben GAA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8 (gem. BPlan, keine Vorgaben GAA)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Zuschnitt	=	lageüblich
Topografie	=	i. M. eben

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	unbebaut, keine Angaben
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	unbebaut, keine Angaben
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	unbebaut, keine Angaben
Anbauart	=	unbebaut, keine Angaben
Bauweise	=	unbebaut, keine Angaben



Grundstücksfläche (f)	=	931 m ²
Zuschnitt	=	fast rechteckig
Topografie	=	sehr stark ansteigend nach Norden

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 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)	=	45,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.12.2024	x 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	unbebaut, keine Angaben	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 45,00 €/m ²	Anmerkung 3
GFZ	0,8 (gem. BPlan, keine Vorgaben GAA)	unbebaut, keine Angaben	x 1,00	Anmerkung 4
GRZ	0,4 (gem. BPlan, keine Vorgaben GAA)	unbebaut, keine Angaben	x 1,00	Anmerkung 5
Fläche (m ²)	700	931	x 0,93	Anmerkung 6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	2	unbebaut, keine Angaben	x 1,00	
Bauweise	offen	unbebaut, keine Angaben	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	fast rechteckig	x 1,00	Anmerkung 7
Topografie	i. M. eben	sehr stark ansteigend nach Norden	x 0,95	Anmerkung 8
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 39,76 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	39,76 €/m ²	Anmerkung 9
Fläche	x	931 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	37.016,56 €	
	rd.	37.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 insgesamt 37.000,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 45,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde zwar bereits vor längerer Zeit neu angepasst, aber nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss liegen derzeit keine Gründe vor, die eine weitere Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den



Marktanpassungsfaktor.

Anmerkung 4:

Die Angaben bzgl. der GFZ sind Vorgaben des Bebauungsplans. Von Seiten des zuständigen Gutachterausschusses sind keine Vorgaben vorliegend. Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück unbebaut ist und keine Vorgaben von Seiten des Gutachterausschusses vorliegen, erfolgen / können keine Anpassungen erfolgen.

Anmerkung 5:

Die Angaben bzgl. der GRZ sind Vorgaben des Bebauungsplans. Von Seiten des zuständigen Gutachterausschusses sind keine Vorgaben vorliegend. Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück unbebaut ist und keine Vorgaben von Seiten des Gutachterausschusses vorliegen, erfolgen / können keine Anpassungen erfolgen.

Anmerkung 6:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück eine erheblich größere Fläche aufweist, wird unter Zugrundelegung der nachfolgenden Ausführungen ein Abschlag von 7 % in Ansatz gebracht.

Ermittlung des Anpassungsfaktors: Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	931 m ²	0,82
Vergleichsobjekt	700 m ²	0,89

Anpassungsfaktor (GFZ) =

Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = rd. 0,93

Der angepasste Bodenrichtwert ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 7:

Das Bewertungsgrundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf, der aber lageüblich eingestuft werden kann; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt in seiner Topografie sehr stark nach Nordwesten ansteigend ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 9:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens als Bodenrichtwert angegebene Wert von 45,00 € / m² entsprechend anzupassen.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (⇒ objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten



vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Bewertungsobjektes (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 Instandhaltung, 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 Kosten-schätzung angesetzt sind.

4.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)	37.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 37.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 37.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 6.000,00 €
Vergleichswert	= 31.000,00 €
rd.	31.000,00 €

4.4.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Vgl. die Ausführungen zuvor

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
wilder Aufwuchs (ohne Ansatz)	
Summe	0,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung des marktangepassten vorläufigen Sachwertwerts durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-6.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">Strommast sitzt auf dem Grundstück, wie auch der Stromkasten → Einschränkungen bei der Planung möglich, pauschaler Abzug dafürAusbau der Straße nur im südwestlichen Bereich gegeben, ansonsten ohne Ausbau; pauschaler Ansatz eines Sicherheitsabschlages für den noch nicht weiter erfolgten Ausbau	
Summe	-6.000,00 €

4.4.4 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 31.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das unbebaute, als Grünland / Bauplatz genutzte Grundstück in 66887 Horschbach, Wingertsweg 4 (Wingertsstraße 4)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Horschbach	430	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horschbach	---	3070/11

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein bebautes / bebaubares Grundstück zum Wertermittlungstichtag 16. Dezember 2024 mit rd.

31.000,00 €

(in Worten: siebenunddreißigtausendfünfhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen

unbebautes Grundstück,
Wingertsweg 4 (Wingertsstraße 4) in 66887 Horschbach

Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 16. Dezember 2024 besichtigt und das vorliegende Verkehrswertgutachten unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Ersteller 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.

Hinweis:

Der ermittelte Verkehrswert des vorliegenden Gutachtens wurde Stichtag bezogen ermittelt, d. h. der Verkehrswert ist nur für maximal diesen Tag gültig. Sollte das Gutachten über diesen Zeitpunkt hinaus genutzt werden (maximal ein Jahr), so sollte das gesamte Gutachten, inklusive aller Beschreibungen und Datensätze, sowie der ermittelte Verkehrswert, auf seine Gültigkeit überprüft werden und ggf. an den aktuellen Wert angepasst werden. Eine Verkehrswertermittlung für einen in der Zukunft liegenden Stichtag ist unzulässig.

Aufgestellt:
66606 St. Wendel, 05. Februar 2025



OMIS - Ingenieurbüro für Immobilienbewertungen

Dipl.-Ingenieur (FH) (im Fachbereich Architektur)

Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

Sachverständiger - Grundstücksbewertung

Pestalozzistraße 6, 66606 St. Wendel

Telefon 0 68 51 / 5 04 04 32 • Fax 0 68 51 / 5 04 04 66

www.omis.de • E-Mail: grundwert@omis.de

(Ersteller)



Registriernummer

0802272

HypZert



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung:

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten (z. B. Erwerbern etc.) ist in Gänze ausgeschlossen; es wird jedem möglichen Erwerber des Objektes eine selbständige Überprüfung aller im Gutachten verwendeten Datensätze etc. empfohlen.

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.

Dieses Gutachten ist unter der Prämisse erstellt, dass alle Rechtsgrundlagen (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Bestimmungen etc.) des Bundes, wie auch die derzeitige Währung, voll umfänglich Rechtsgültigkeit besitzen/gelten. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Das beauftragte Gutachten wird als Einschreiben versandt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das vorliegende Gutachten sofort auf Mängel etc. zu überprüfen. Die Widerspruchsfrist des Auftraggebers endet nach vier Wochen, ab Empfangsdatum des Gutachtens beim Gutachtenempfänger.



5 Verwendete Fachgrundlagen etc.

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– alle Rechtsgrundlagen etc. in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden / (rechts-) gültigen Fassung –

- **BauGB:**
Baugesetzbuch
- **BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **LBO:**
Landesbauordnung / -en (bezogen auf die Bebauungspläne und deren Daten der Satzungs-beschlüsse) des jeweiligen Bundeslandes des zu bewertenden Objektes
- **BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch
- **WEG:**
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- **Erbbaurechtsgesetz:**
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht
- **ZVG:**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- **ImmoWertV und ImmoWertV21:**
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
- **GEG:**
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020; i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Augst 2020 (BGBl. Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, S. 1728 ff.); mit Inkrafttreten zum 01. November 2020
- **WoFlV:**
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- **WMR:**
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)
- **DIN 283:**
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- **II. BV:**
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020



- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.

5.4 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

ALK – Liegenschaftskarte:

- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens

Straßenkarten:

- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens
- Großer Reiseatlas 2003/4, Map&Guide
- Karten MairDumont Promotion, Ostfildern
- Karten (Anlagen 1 – 3) „OpenStreetMap“ (open data commons open database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap-Foundation (OSMF)); © OpenStreetMap Contributors

Mieten und allgemeine Grundlagen:

- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz

5.6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Grundkarte und Umgebung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekts
- Anlage 5.1-2: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 7: Fotodokumentation



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen: [REDACTED]

unbebautes Grundstück,
Wingertsweg 4 (Wingertsstraße 4) in 66587 Horschbach

Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 1 – Ansicht von Südwesten



Foto 2 – Ansicht von Südosten



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (ex Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 56506 St. Wendel

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen

unbebautes Grundstück,
Wingertsweg 4 (Wingertsstraße 4) in 56887 Horschbach

Anlage 7:

Fotodokumentation



Foto 3 – Strommast



Foto 4 – Wasseranschluss