

Amtsgericht Landau in der Pfalz  
Abt. Zwangsversteigerung  
Marienring 13  
76829 Landau in der Pfalz

fertiggestellt: 22.05.2023  
Az.-Gericht: 1 K 29/22

Wertermittlungen-Gaitzsch  
An der Pfinz 5, 76229 Karlsruhe

**Thomas Gaitzsch**  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, DIA Zert (F)  
Mitglied im Gutachterausschuss Karlsruhe

Fon: 0721 / 453 8702  
Fax: 0721 / 453 8703  
Mobil: 0178 / 239 6024  
Mail: kontakt@wertermittlungen-gaitzsch.de  
Internet: www.wertermittlungen-gaitzsch.de

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das

**unbebaute Baugrundstück in 76865 Rohrbach, Hauptstraße 14  
(Flurstück 217/1)**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
24.03.2023 ermittelt mit rd.

**279.000 €.**

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt  | Seite     |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt   | 3         |
| 1.2      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung                             | 3         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1      | Lage   | 4         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage   | 4         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage  | 4         |
| 2.2      | Gestalt und Form   | 4         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc.  | 5         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation   | 6         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation  | 6         |
| 2.5.1    | Baulisten  | 6         |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht   | 6         |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation                                | 7         |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen                                  | 7         |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation                                | 7         |
| 2.9      | Außenanlagen   | 7         |
| <b>3</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>  | <b>8</b>  |
| 3.1      | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke  | 8         |
| 3.2      | Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Baugrundstück an der Hauptstraße | 8         |
| 3.2.1    | Verfahrenswahl mit Begründung  | 8         |
| 3.2.2    | Bodenwertermittlung  | 9         |
| 3.2.3    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung                                  | 10        |
| 3.2.4    | Vergleichswertermittlung   | 10        |
| 3.2.5    | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung                                   | 10        |
| 3.2.6    | Wert des Teilgrundstücks A - Baugrundstück an der Hauptstraße              | 11        |
| 3.3      | Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Baugrundstück an der Hintergasse | 11        |
| 3.3.1    | Verfahrenswahl mit Begründung  | 11        |
| 3.3.2    | Bodenwertermittlung  | 11        |
| 3.3.3    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung                                  | 12        |
| 3.3.4    | Vergleichswertermittlung   | 12        |
| 3.3.5    | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung                                   | 13        |
| 3.3.6    | Wert des Teilgrundstücks B - Baugrundstück an der Hintergasse              | 13        |
| 3.4      | Verkehrswert   | 14        |
| <b>4</b> | <b>Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung</b>                       | <b>15</b> |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b>                         | <b>16</b> |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>   | <b>17</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | unbebautes Baugrundstück                                    |
| Objektadresse:             | Hauptstraße 14<br>76865 Rohrbach                            |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Rohrbach, Blatt 350, lfd. Nr. 39              |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Rohrbach, Flurstück 217/1 (1.445 m <sup>2</sup> ) |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|   |   |
|---|---|
| Gutachtenauftrag  | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 07.09.2022 (Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 1 K 29/22) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.   |
| Wertermittlungsstichtag:                                | 24.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)   |
| Qualitätsstichtag:                                      | 24.03.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag   |
| Ortsbesichtigung:                                       | Zum Ortstermin am 24.03.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 21.02.2023 fristgerecht eingeladen.   |
| Umfang der Besichtigung etc.                            | Es wurde eine Besichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.   |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | Herr Gaitzsch (Sachverständiger);<br>Frau Gaitzsch (Mitwirkende Sachverständigenbüro)   |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. ihm zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan</li><li>• Grundbucheintrag vom 24.10.2022</li><li>• Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB</li><li>• planungsrechtliche Gegebenheiten</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li></ul> |

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Landkreis Südliche Weinstraße

Ort und Einwohnerzahl: Rohrbach (ca. 1.750 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Landau (ca. 10 km), Germersheim (ca. 22 km),  
Wörth (ca. 18 km), Karlsruhe (ca. 30 km)

Landeshauptstadt:  
Mainz (ca. 115 km)

Bundesstraßen:  
B 38 (ca. 5 km), B 427 (ca. 5 km)

Autobahnzufahrt:  
A 65 (ca. 6 km)

Bahnhof:  
Rohrbach

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: im westlichen Ortsgebiet gelegen;  
Die Entfernung zum Ortszentrum (Rathaus) beträgt ca. 750 m.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche  
Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof), Verwaltung (Ortsver-  
waltung) in fußläufiger Entfernung in begrenztem Umfang im Ort  
bzw. in größeren Orten der Umgebung;  
eher mittlere Wohn- und Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der  
Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
offene und geschlossene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: durchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie: ziemlich eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksteil an der Hauptstraße:  
mittlere Breite: ca. 9 m bis 27,5 m;  
mittlere Tiefe: ca. 55 m;  
Größe: rd. 795 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform;  
Übertiefe

zu Gestalt und Form:

Grundstücksteil an der Hintergasse:

mittlere Breite: ca. 12,5 m;

mittlere Tiefe: ca. 53 m;

Größe: rd. 650 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform;  
Übertiefe

Gesamtgrundstück:

Grundstücksgröße: insgesamt 1.445 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Hauptstraße:

Ortsverbindungsstraße;

klassifizierte Straße (Landesstraße, L 493);

Straße mit ziemlich regem Durchgangsverkehr

Hintergasse:

Nebenstraße;

Straße mit durchschnittlichem Anliegerverkehr

Straßenausbau:

Hauptstraße:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster;

Parkstreifen tlw. vorhanden

Hintergasse:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

in öffentlicher Straße vorhanden:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

tlw. Grenzbebauung durch Nachbargebäude

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt.  
Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen dem Sachverständigen nicht vor.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

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 nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.10.2022 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rohrbach, Blatt 350 für lfd. Nr. 39 der Grundstücke folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es wird unterstellt, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pacht- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind.

Diesbezüglich wurden 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

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Baurechtsbehörde mündlich erfragt.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

### 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 Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Lt. mündlicher Auskunft bei der örtlichen Baubehörde wäre im südlichen Grundstücksteil an der Hauptstraße, als auch im nördlichen Grundstücksteil an der Hintergasse eine einseitige Grenzbebauung an die Nachbargrundstücke nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

#### Hinweis:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass jeder Interessent vorab, also vor Versteigerungstermin, seine individuellen Planungen mit der örtlich zuständigen Baubehörde abklären sollte.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 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 Erstließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der örtlichen Abrechnungsbehörde erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Grünfläche und Holzlagerplatz genutzt.  
Das Grundstück ist vermutl. nicht verpachtet.

## 2.9 Außenanlagen

tlw. Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), tlw. Mauerreste auf dem südlichen Grundstücksteil

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Baugrundstück in 76865 Rohrbach, Hauptstraße 14 zum Wertermittlungstichtag 24.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr.  |
| Rohrbach  | 350   | 39        |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Rohrbach  |       | 217/1     |

Fläche 1.445 m<sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Diese Teilgrundstücke könnten später separat veräußert werden. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

| Teilgrundstücksbezeichnung           | Nutzung/Bebauung         | Fläche               |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| A - Baugrundstück an der Hauptstraße | unbebautes Baugrundstück | 795 m <sup>2</sup>   |
| B - Baugrundstück an der Hintergasse | unbebautes Baugrundstück | 650 m <sup>2</sup>   |
| Summe der Teilgrundstücksflächen:    |                          | 1.445 m <sup>2</sup> |

#### 3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Baugrundstück an der Hauptstraße

##### 3.2.1 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 und
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.2.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 0003) **190,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Entwicklungsstufe            | = baureifes Land  |
| Art der baulichen Nutzung    | = MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = frei            |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = II              |
| Grundstückstiefe (t)         | = 40 m            |

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = 24.03.2023              |
| Entwicklungsstufe            | = baureifes Land          |
| Art der baulichen Nutzung    | = M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = frei                    |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = II                      |
| Grundstücksfläche (f)        | = 795 m <sup>2</sup>      |
| Grundstückstiefe (t)         | = 55 m                    |

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                                 | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                          |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>190,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 24.03.2023           | × 1,06           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                 |                                 |        |    |
|---|-----------------|---------------------------------|--------|----|
| Art der baulichen Nutzung   | MD (Dorfgebiet) | M (gemischte Baufläche)         | × 1,00 |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                 | = 201,40 €/m <sup>2</sup>       |        |    |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land  | baureifes Land                  | × 1,00 |    |
| Vollgeschosse   | II              | II                              | × 1,00 | E2 |
| Tiefe (m)   | 40              | 55                              | × 0,97 | E3 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                 | = <b>195,36 €/m<sup>2</sup></b> |        |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = <b>195,36 €/m<sup>2</sup></b>           |             |
| Fläche   | × 795 m <sup>2</sup>                      |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 155.311,20 €<br>rd. <b>155.000,00 €</b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2023 insgesamt **155.000,00 €**.

### 3.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Wertverhältnisse:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Hinzuziehung der im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Bodenpreisindexreihe und der Bodenpreisentwicklung in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts.

#### E2 - Anzahl der Vollgeschosse:

Das Bewertungsgrundstück ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. In der näheren Umgebung sind zweigeschossige Gebäude vorhanden. Somit wird der Bewertung unterstellt, dass auch auf dem Bewertungsgrundstück eine zweigeschossige Bebauung genehmigungsfähig wäre.

#### E3 - Grundstückstiefe:

Der Werteinfluss der abweichenden Grundstückstiefe wurde sachverständig geschätzt. Dabei wurden die Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz berücksichtigt.

### 3.2.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A - Baugrundstück an der Hauptstraße“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               | <b>155.000,00 €</b>     |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (pauschale Schätzung, 1 % des Bodenwertes)   | <b>+ 1.550,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>   | <b>= 156.550,00 €</b>   |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | <b>+ 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | <b>= 156.550,00 €</b>   |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | <b>- 4.000,00 €</b>     |
| <b>Vergleichswert</b>   | <b>= 152.550,00 €</b>   |
|   | <b>rd. 153.000,00 €</b> |

### 3.2.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|   |             |                         |
|---|-------------|-------------------------|
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale       |             | Wertbeeinflussung insg. |
| Weitere Besonderheiten                                |             | -4.000,00 €             |
| • Teilungskosten (Vermessung, Grundbuchgebühren etc.) | -4.000,00 € |                         |
| <b>Summe</b>  |             | <b>-4.000,00 €</b>      |

### 3.2.6 Wert des Teilgrundstücks A - Baugrundstück an der Hauptstraße

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **153.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Baugrundstück an der Hauptstraße wird zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2023 mit rd.

**153.000,00 €**

geschätzt.

### 3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Baugrundstück an der Hintergasse

#### 3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Ausführungen zum Teilgrundstück A – Baugrundstück an der Hauptstraße

#### 3.3.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 0003) **190,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Entwicklungsstufe            | = baureifes Land  |
| Art der baulichen Nutzung    | = MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = frei            |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = II              |
| Grundstückstiefe (t)         | = 40 m            |

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = 24.03.2023              |
| Entwicklungsstufe            | = baureifes Land          |
| Art der baulichen Nutzung    | = M (gemischte Baufläche) |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = II                      |
| Grundstücksfläche (f)        | = 650 m <sup>2</sup>      |
| Grundstückstiefe (t)         | = 53 m                    |

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand             |                                 | Erläuterung |
|--|---------------------------------|-------------|
| <b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>                       | = frei                          |             |
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>190,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

##### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

|          | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
|----------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Stichtag | 01.01.2022          | 24.03.2023           | × 1,06           | E1          |

**III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen**

|   |                 |                         |   |                               |    |
|---|-----------------|-------------------------|---|-------------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung   | MD (Dorfgebiet) | M (gemischte Baufläche) | × | 1,00                          |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                 |                 |                         | = | 201,40 €/m <sup>2</sup>       |    |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land  | baureifes Land          | × | 1,00                          |    |
| Vollgeschosse   | II              | II                      | × | 1,00                          | E2 |
| Tiefe (m)   | 40              | 53                      | × | 0,98                          | E3 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |                 |                         | = | <b>197,37 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |   | Erläuterung                                    |
|---|---|--|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = | <b>197,37 €/m<sup>2</sup></b>                  |
| Fläche  | × | 650 m <sup>2</sup>                             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | = | <b>128.290,50 €</b><br><u>rd. 128.000,00 €</u> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2023 insgesamt **128.000,00 €**.

### 3.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Wertverhältnisse:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Hinzuziehung der im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Bodenpreisindexreihe und der Bodenpreisentwicklung in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts.

#### E2 - Anzahl der Vollgeschosse:

Das Bewertungsgrundstück ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. In der näheren Umgebung sind zweigeschossige Gebäude vorhanden. Somit wird der Bewertung unterstellt, dass auch auf dem Bewertungsgrundstück eine zweigeschossige Bebauung genehmigungsfähig wäre.

#### E3 - Grundstückstiefe:

Der Werteinfluss der abweichenden Grundstückstiefe wurde sachverständig geschätzt. Dabei wurden die Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz berücksichtigt.

### 3.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Baugrundstück an der Hintergasse“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               | <b>128.000,00 €</b>     |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (pauschale Schätzung, 1 % des Bodenwertes)   | <b>+ 1.280,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>   | <b>= 129.280,00 €</b>   |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | <b>+ 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | <b>= 129.280,00 €</b>   |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | <b>- 3.500,00 €</b>     |
| <b>Vergleichswert</b>   | <b>= 125.780,00 €</b>   |
|   | <b>rd. 126.000,00 €</b> |

### 3.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale       | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                                | -3.500,00 €             |
| • Teilungskosten (Vermessung, Grundbuchgebühren etc.) | -3.500,00 €             |
| <b>Summe</b>  | <b>-3.500,00 €</b>      |

### 3.3.6 Wert des Teilgrundstücks B - Baugrundstück an der Hintergasse

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **126.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Baugrundstück an der Hintergasse wird zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2023 mit rd.

**126.000,00 €**

geschätzt.

### 3.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung           | Nutzung/Bebauung         | Fläche                  | Teilgrundstückswert |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| A - Baugrundstück an der Hauptstraße | unbebautes Baugrundstück | 795,00 m <sup>2</sup>   | 153.000,00 €        |
| B - Baugrundstück an der Hintergasse | unbebautes Baugrundstück | 650,00 m <sup>2</sup>   | 126.000,00 €        |
| Summe                                |                          | 1.445,00 m <sup>2</sup> | 279.000,00 €        |

Der Verkehrswert für das unbebaute Baugrundstück in 76865 Rohrbach, Hauptstraße 14

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr.  |
| Rohrbach  | 350   | 39        |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Rohrbach  |       | 217/1     |

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2023 mit rd.

**279.000 €**

**in Worten: zweihundertneunundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

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.

Karlsruhe, den 22. Mai 2023

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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.

## 4 Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung

Lt. dem Antrag auf Verkehrswertermittlung sollen folgende Angaben ins Gutachten aufgenommen werden:

I.

- a) Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
- e) ob Verdacht auf Altlasten bestehen.

II.

- a) Verwalter (Name und Anschrift) sowie Höhe des Wohngeldes,
- b) welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift),
- c) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- d) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- f) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Die im Antrag auf Verkehrswertermittlung geforderten Angaben werden wie folgt beantwortet:

I.

- a) eher mittlere Wohn- und Geschäftslage (siehe auch Angaben in der Lagebeschreibung unter Pkt. 2.1)
- b) -
- c) Lt. mündlicher Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.
- d) -
- e) kein Altlastenverdacht bezüglich des Grund und Bodens (siehe auch Angaben in Altlasten unter Pkt. 2.3)

II.

- a) -
- b) Das Grundstück ist vermutl. nicht verpachtet.
- c) -
- d) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- e) nicht vorhanden (private Gegenstände, Brennholz)
- f) -

## 5 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

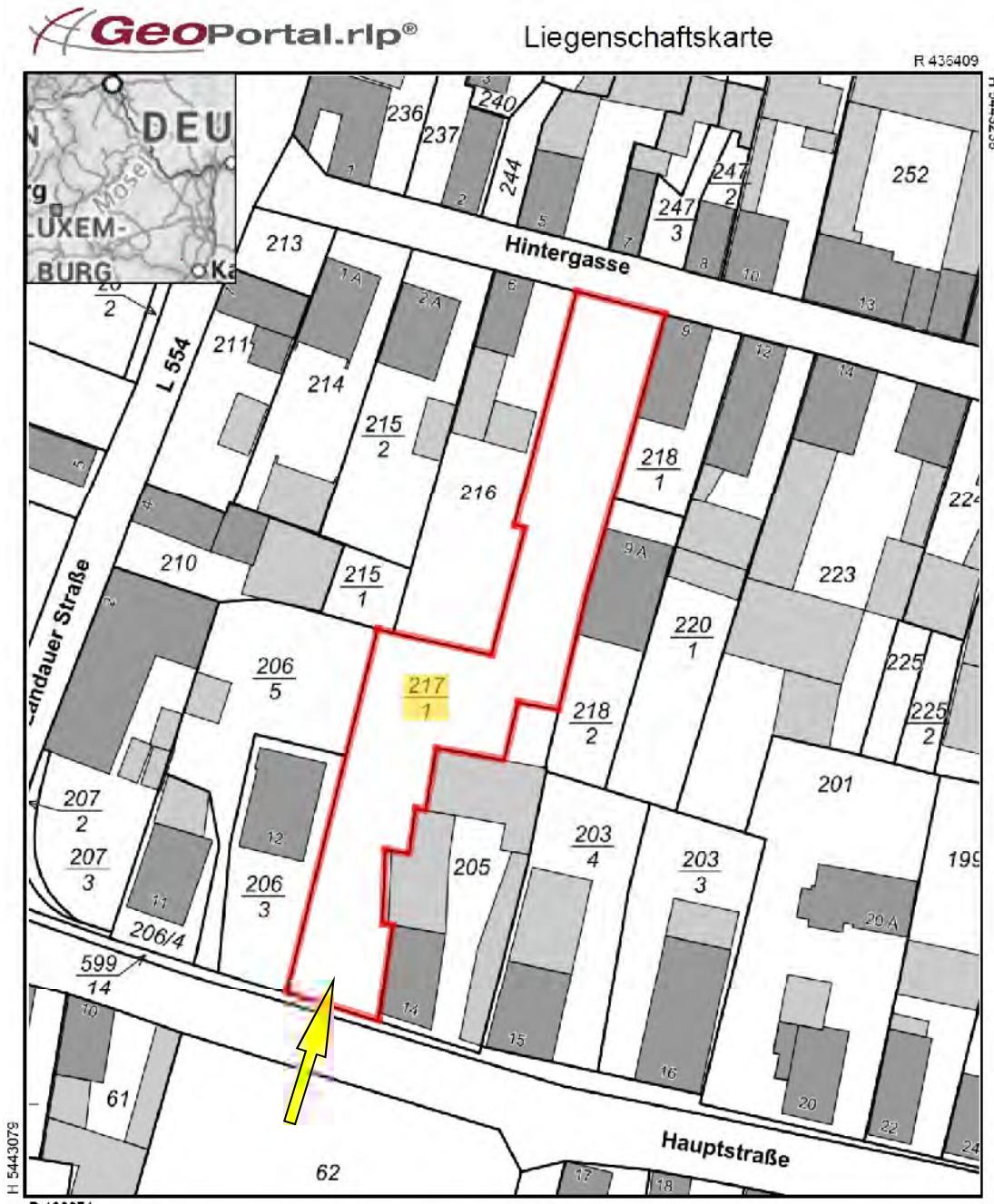
Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Fotos

Anlage 3: Bodenrichtwertkarte

**Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



**Datum:** 8.2.2023

**Maßstab:** 1 : 750

**Notiz**

76865 Rohrbach, Hauptstraße 14 (Flurstücke 205, 217/1)



## Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 1



Foto Nr. 1: Ansicht Teil an der Hauptstraße von Norden



Foto Nr. 2: Ansicht mittlerer Teil an der Hauptstraße von Nordosten



Foto Nr. 3: Ansicht hinterer Teil an der Hauptstraße von Südosten



Foto Nr. 4: Ansicht hinterer Teil an der Hintergasse und Hauptstraße von Nordosten



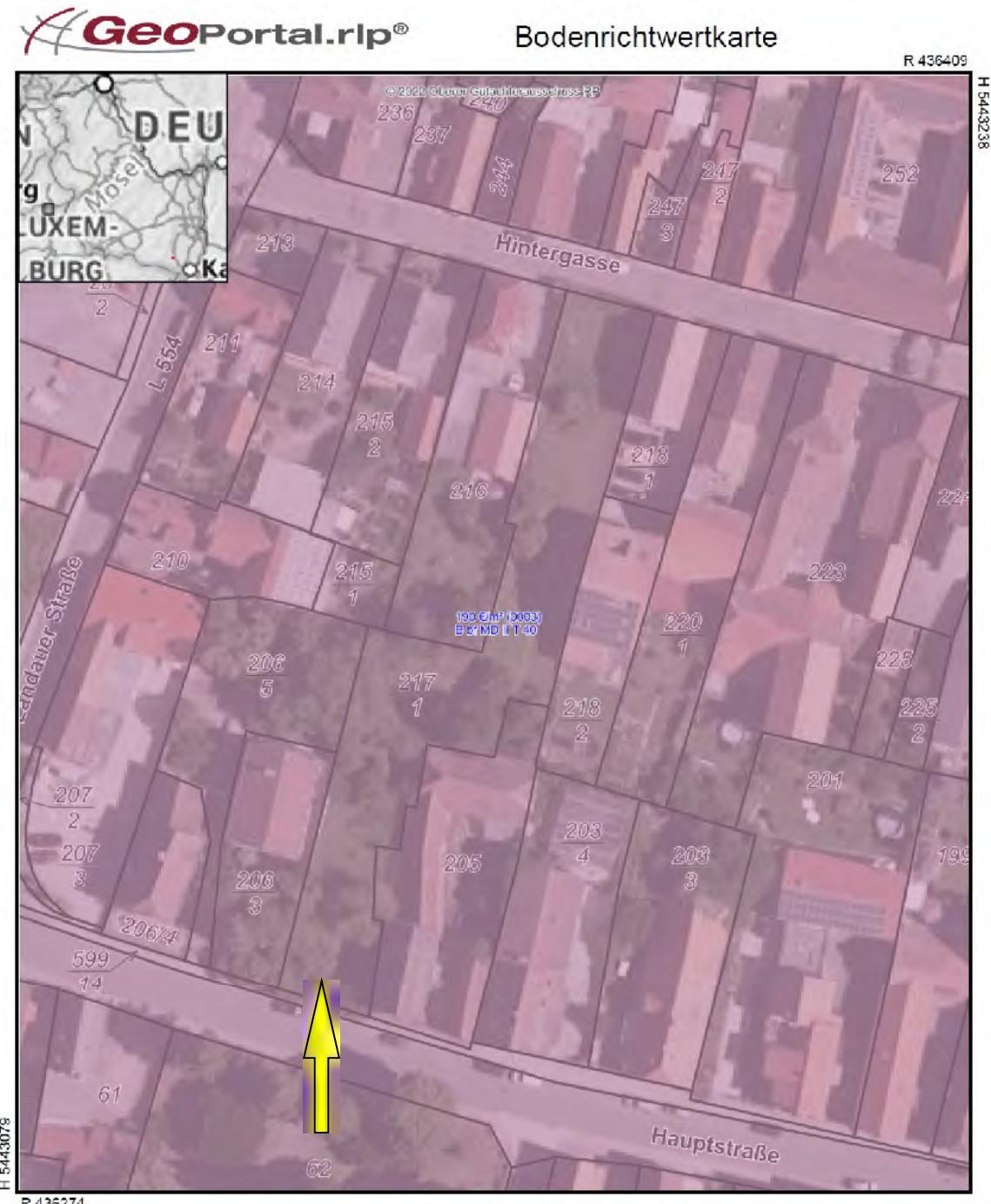
Foto Nr. 5: Ansicht Teil an der Hintergasse von Süden



Foto Nr. 6: Ansicht Teil an der Hintergasse von Norden

### Anlage 3: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1



**Datum:** 8.2.2023

**Maßstab:** 1 : 750

#### Notiz

76865 Rohrbach, Hauptstraße 14 (Flurstücke 205, 217/1)

