

Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Diplom-Volkswirt

Georgios Eglentzes

amtlich zertifizierter Sachverständiger

personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Georgios Eglentzes, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13

76829 Landau in der Pfalz

KA: 0721 - 17 02 80 18
HD: 06221 - 6 47 81 14
SP: 06232 - 6 78 44 57
NW: 06321 - 48 08 09
Fax: 06321 - 48 09 06
eMail: info@imwert.de
Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 20. September 2024
Az.: AG-LD1K29/23

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 1 K 29/23

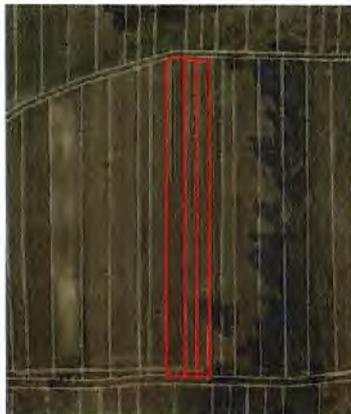
Versteigerungsobjekt, eingetragen im

Grundbuch von Gossersweiler, Blatt 251, lfd. Nr. 19, Gemarkung Waldrohrbach,
Flurstück 2755, Ackerland, Ottmannswald oder Buchwald, 1.900 m²

Grundbuch von Waldrohrbach, Blatt 224,

lfd. Nr. 7, Gemarkung Waldrohrbach, Flurstück 2754, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche Ottmannswald
oder Buchwald, 1.300 m²

lfd. Nr. 8, Gemarkung Waldrohrbach, Flurstück 2754/2, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche Ottmannswald
oder Buchwald, 1.310 m²



Luftbild

Die Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke wurden zum Stichtag 09.09.2024 ermittelt mit rund

BV / Flurstück:	Grundstücksgröße	Verkehrswert gerundet
lfd. Nr. 19 / 2755	1.900 m ²	1.600,00 €
lfd. Nr. 7 / 2754	1.300 m ²	1.090,00 €
lfd. Nr. 8 / 2754/2	1.310 m ²	1.100,00 €

Ausfertigung Nr.

~~1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37~~

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 28 Seiten.

Es wurde in 37 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das Amtsgericht Landau in der Pfalz wurde eine inhaltsgleiche PDF-Datei erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
2.9	Außenanlagen	11
3	Ermittlung der Verkehrswerte.....	12
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	12
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
3.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ...	14
3.2.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	14
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2755.....	16
3.3.1	Bodenwertermittlung.....	16
3.4	Vergleichswertermittlung	18
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	18
3.5	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 2755.....	18
3.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2754.....	19
3.6.1	Bodenwertermittlung.....	19
3.7	Vergleichswertermittlung	21
3.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	21
3.8	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 2754.....	21
3.9	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2754/2.....	22
3.9.1	Bodenwertermittlung.....	22
3.10	Vergleichswertermittlung	24
3.10.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	24
3.10.2	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 2754/2.....	24
4	Verkehrswerte.....	25
5	Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II.....	26
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	27
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	28
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, unbebaut, genutzt als Flächen der Land- und Forstwirtschaft (augenscheinlich Grünland)
Objektadresse:	Ottmanswald oder Buchwald 76857 Waldrohrbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gossersweiler, Blatt 251, lfd. Nr. 19; Grundbuch von Waldrohrbach, Blatt 224, lfd. Nr. 7; Grundbuch von Waldrohrbach, Blatt 224, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Waldrohrbach, Flurstück 2755, zu bewertende Fläche 1.900 m ² ; Flurstück 2754, zu bewertende Fläche 1.300 m ² ; Flurstück 2754/2, zu bewertende Fläche 1.310 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz vom 05.08.2024 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungstichtag:	09.09.2024
Qualitätstichtag:	09.09.2024
Ortsbesichtigung:	09.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Besichtigung der Objekte durchgeführt. Die Landwirtschaftsflächen konnten in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/Pächter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	keine, unbebaut
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf den Grundstücken wird kein Gewerbebetrieb unterhalten, (augenscheinlich)
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf den Bewertungsgrundstücken nicht vorgefunden.

Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht, Grundstücke unbebaut.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Keine, Grundstücke unbebaut.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• unbeglaubigte Grundbuchauszüge• Auskunft Baurecht• Auskunft Altlasten• Auskunft Geoportal• Auskunft Gutachterausschuss• Örtliche Feststellungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Anmerkung zum Ortstermin:

Die am Ortstermin angefertigte Fotodokumentation zeigt jeweils die ungefähre Lage der zu bewertenden Flächen an (siehe auch Luftbilder mit Markierung).

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Auskünfte und Mitteilungen. Die 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.

Anmerkung zu den Grundstücken:

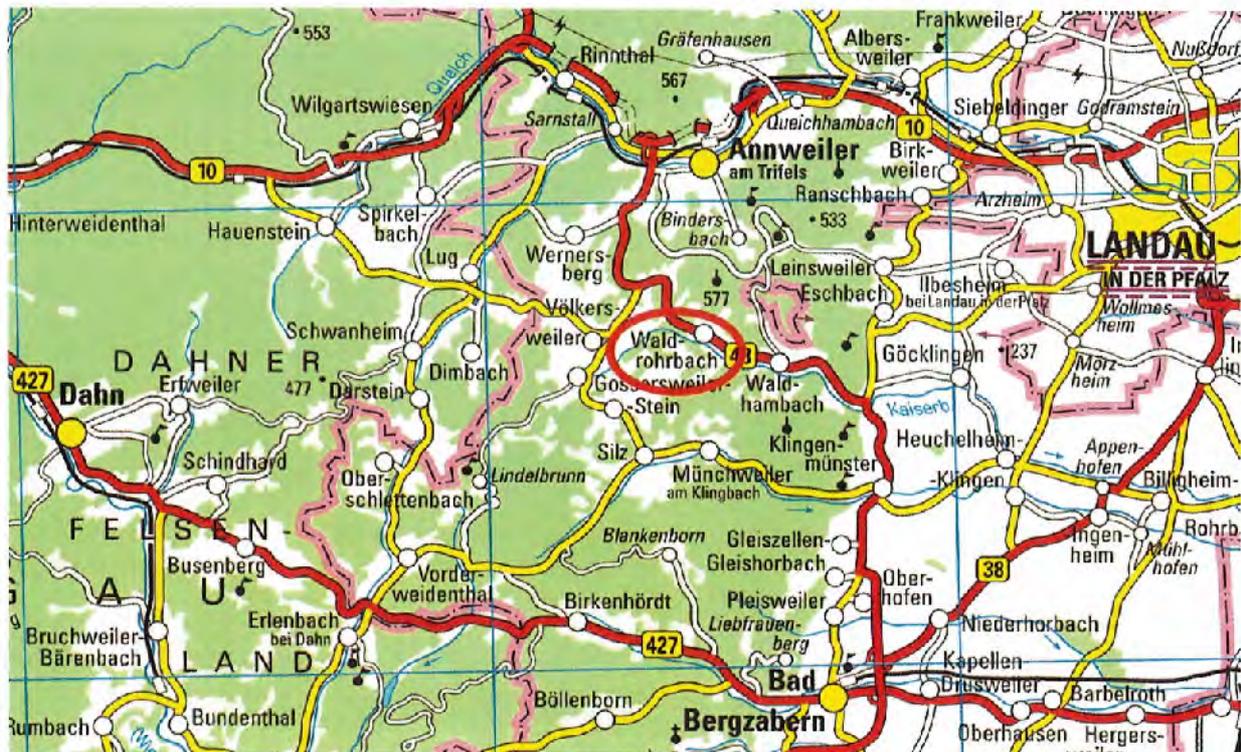
Auftragsgemäß sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich die Grundstücke mit einer eigenständigen Position im Grundbuch getrennt zu bewerten. In der zeitnahen Immobilienpraxis würden die Eigentümer normalerweise ein Gesamtangebot der Flurstücke 2755, 2754, 2754/2 (Grundstücke liegen direkt nebeneinander) am Markt platzieren, welches den Wert der Summe der drei Flurstücke hätte. Bei den drei zu bewertenden Flurstücken handelt es sich um Grundstücke, die als Einheit wirtschaftlicher ist. Es ist daher zu empfehlen, alle Grundstücke zusammen zu versteigern.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Südliche Weinstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Waldrohrbach (ca. 440 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Landau in der Pfalz ca. 15 km <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 127 km <u>nächste Bundesstraßen:</u> B 48 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 Landau-Nord ca. 21 km <u>Bahnhof:</u> HBF Annweiler ca. 7 km <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 145 km



Regionalkarte

2.1.2 Lage

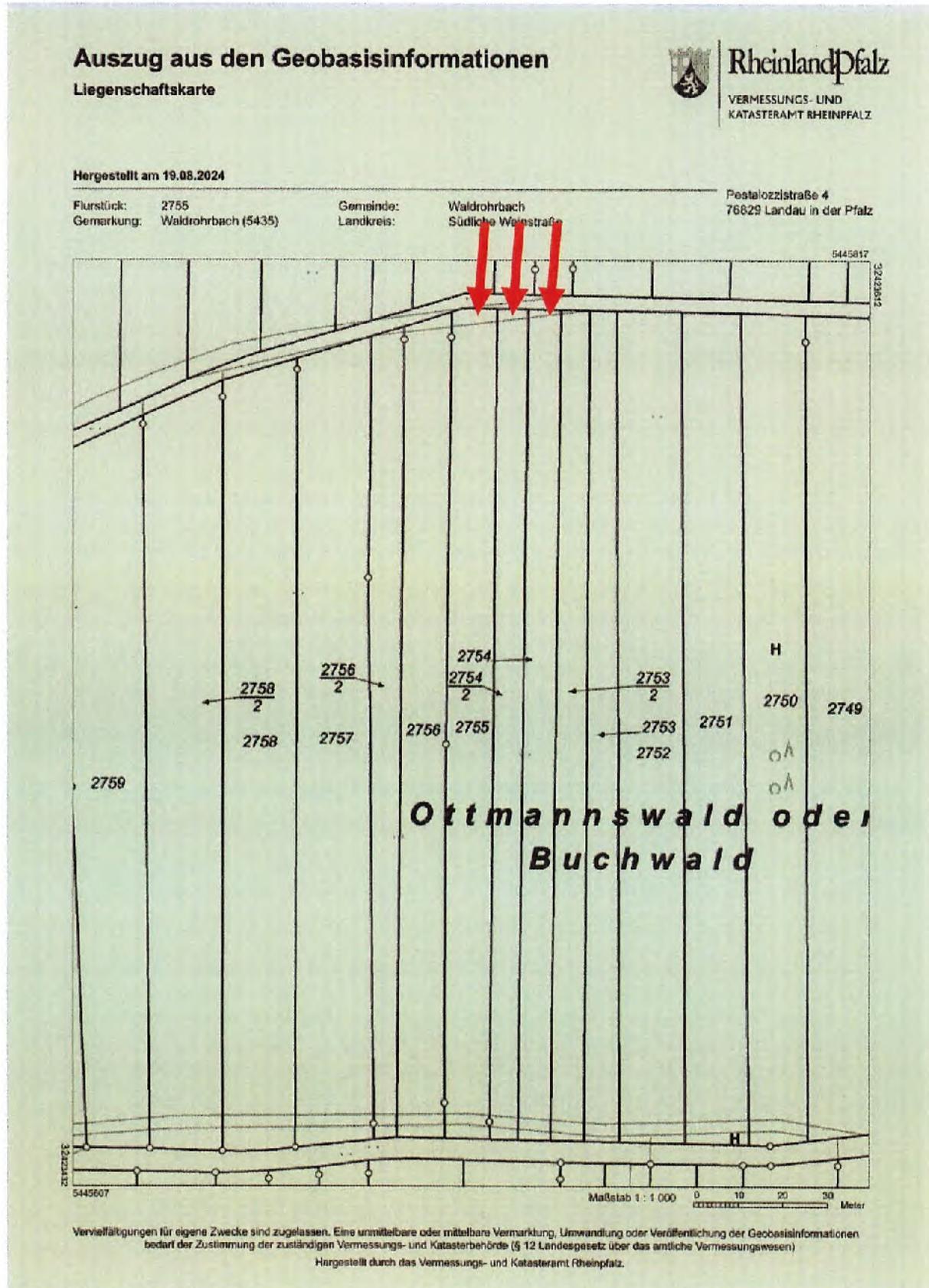
Lage: Außenbereich

Beeinträchtigungen: keine



Ungefähre Lage im Außenbereich

2.2 Gestalt und Form



Quelle: www.vermknv.rlp.de

Lageplan (nicht Maßstäblich)



Luftbild Flurstück 2754, 2754/2, 2755

Fotos



Blick auf die zu bewertenden Grundstücke



Blick auf die zu bewertenden Grundstücke

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landwirtschaftswege
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd vom 23.08.2024 sind die angefragten Grundstücke im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegen zwei unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 20.08.2024 vor.</p> <p>In Abteilung II des Grundbuchs von Gossersweiler, Blatt 251, lfd. Nr. 19 bestehen folgende Eintragungen: Pos. 2: Nur lastend am Anteil Abt. I Nr. 9: Die Nacherbfolge ist angeordnet... Pos. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet...</p> <p>In Abteilung II des Grundbuchs von Waldrohrbach, Blatt 224, lfd. Nr. 7, 8 bestehen folgende Eintragungen: Pos. 2: Nur lastend am Anteil Abt. I Nr. 10: Die Nacherbfolge ist angeordnet... Pos. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet...</p>
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 bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	Keine Eintragungen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen sind augenscheinlich nicht vorhanden.</p> <p>Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p> <p>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

“reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind unbebaut und werden augenscheinlich als Grünland genutzt.

Ob die Grundstücke verpachtet sind oder eigengenutzt werden, ist unbekannt.

2.9 Außenanlagen

Pflanzungen

3 Ermittlung der Verkehrswerte

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte** für die als **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** genutzten Grundstücke in **76857 Waldrohrbach, Ottmanswald oder Buchwald** zum **Wertermittlungsstichtag 09.09.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	251	19
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Waldrohrbach	2755	1.900 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	224	7
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Waldrohrbach	2754	1.300 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	224	8
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Waldrohrbach	2754/2	1.310 m ²

Der Bewertungsauftrag wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile. 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
Flurstück 2755	unbebaut (Fläche der Land- und Forstwirtschaft)	1.900 m ²
Flurstück 2754	unbebaut (Fläche der Land- und Forstwirtschaft)	1.300 m ²
Flurstück 2754/2	unbebaut (Fläche der Land - und Forstwirtschaft)	1.310 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		4.510 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

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

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

3.2.1 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, baurightsrechtlicher 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 Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.2.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 (oder, 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 Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2755

3.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

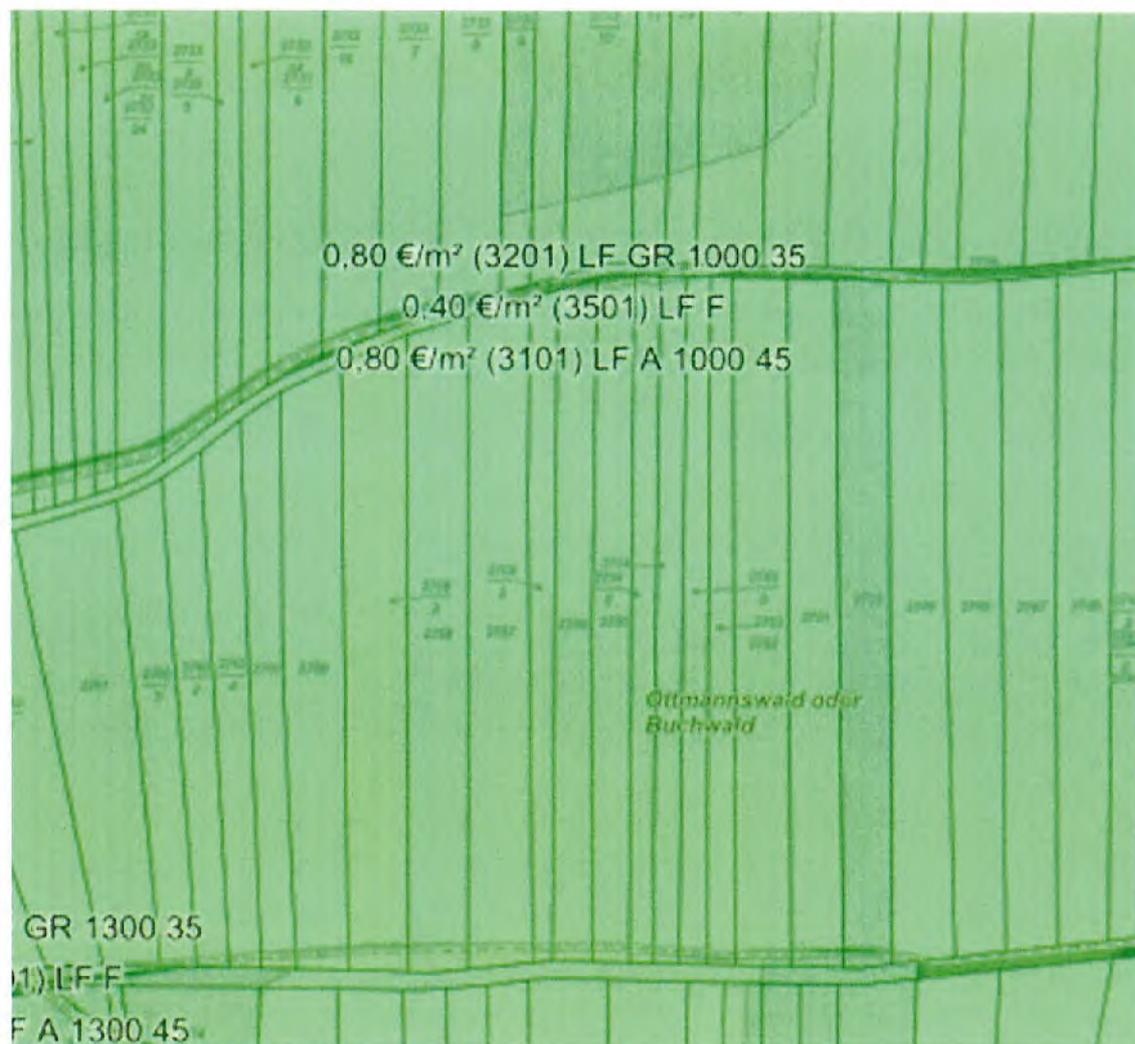
Der Bodenrichtwert beträgt **0,80 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.000 m ²
Grünlandzahl (GZ)	= 35

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.09.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.900 m ²



Auskunft Bodenrichtwert

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,80 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		09.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m ²)	1000	1.900	× 1,00	
Grünlandzahl (GZ)	35		× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,80 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,80 €/m²	
Fläche	×	1.900 m ²	
Bodenwert	=	1.520,00 €	
		rd. 1.520,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 insgesamt **1.520,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 2755“ 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)		1.520,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.520,00 €
Marktanpassung Faktor x 1,05	+	76,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.596,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.596,00 €
	rd.	1.596,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (hier für Lage, Nachfrage, Nutzbarkeit und ggf. Pflanzungen).

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von 1.520,00 €	76,00 €
Summe	76,00 €

3.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 2755

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.596,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 2755 wird zum Wertermittlungstichtag 09.09.2024 mit rd.

1.600,00 €

geschätzt.

3.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2754

3.6.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

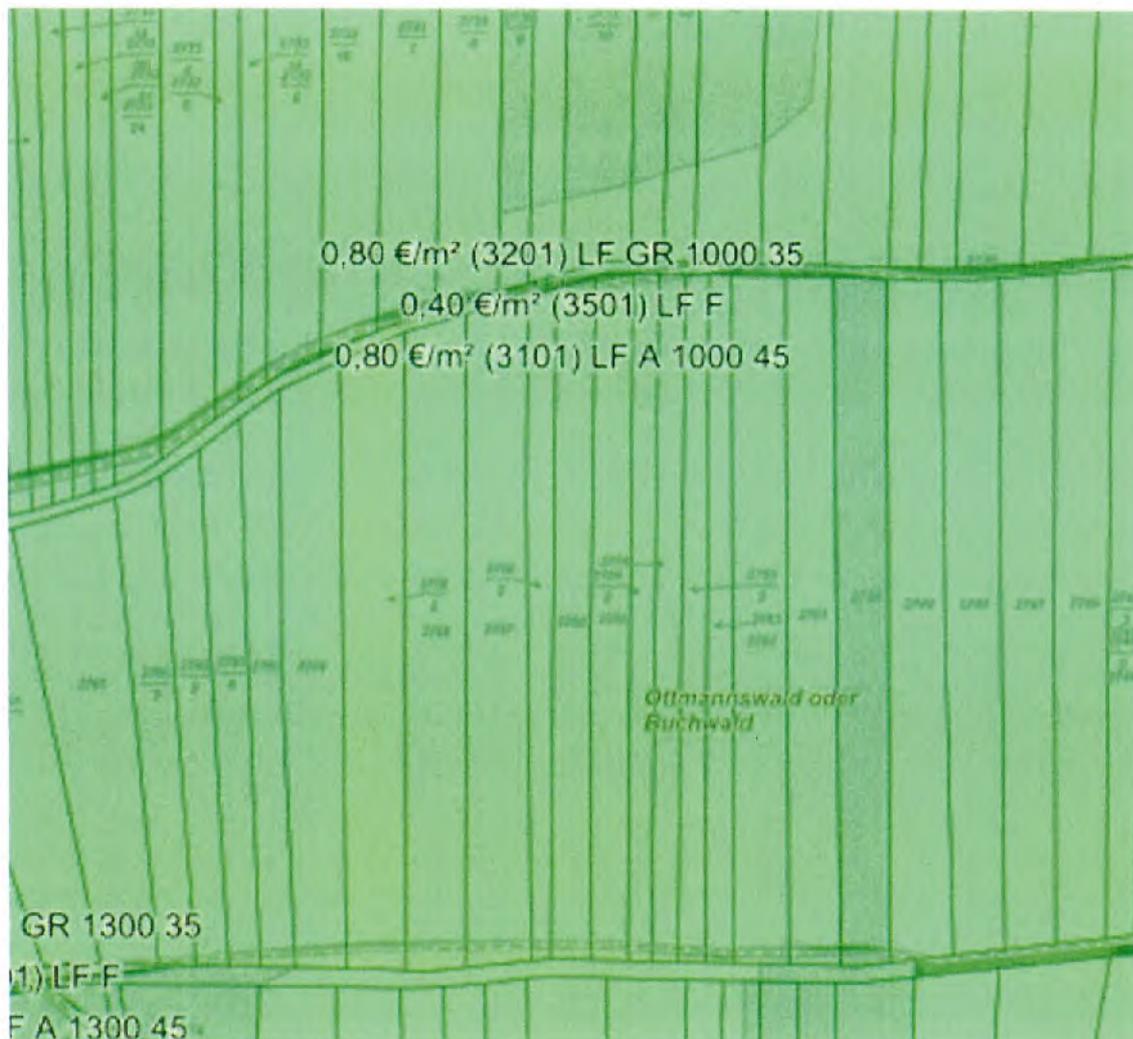
Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.000 m ²
Grünlandzahl (GZ)	= 35

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.09.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= 1.300 m ²
Nutzungsart	= Grünland



Auskunft Bodenrichtwert

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,80 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m ²)	1.000	1.300	× 1,00	
Grünlandzahl (AZ)	35		× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,80 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,80 €/m²	
Fläche	×	1.300 m ²	
Bodenwert	=	1.040,00 €	
	rd.	1.040,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 insgesamt **1.040,00 €**.

3.7 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 2754“ 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)		1.040,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.040,00 €
Marktanpassung Faktor x 1,05	+	52,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.092,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.092,00 €
	rd.	1.092,00 €

3.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von 1.040,00 €	52,00 €
Summe	52,00 €

3.8 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 2754

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.092,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 2754 wird zum Wertermittlungstichtag 09.09.2024 mit rd.

1.090,00 €

geschätzt.

3.9 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2754/2

3.9.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

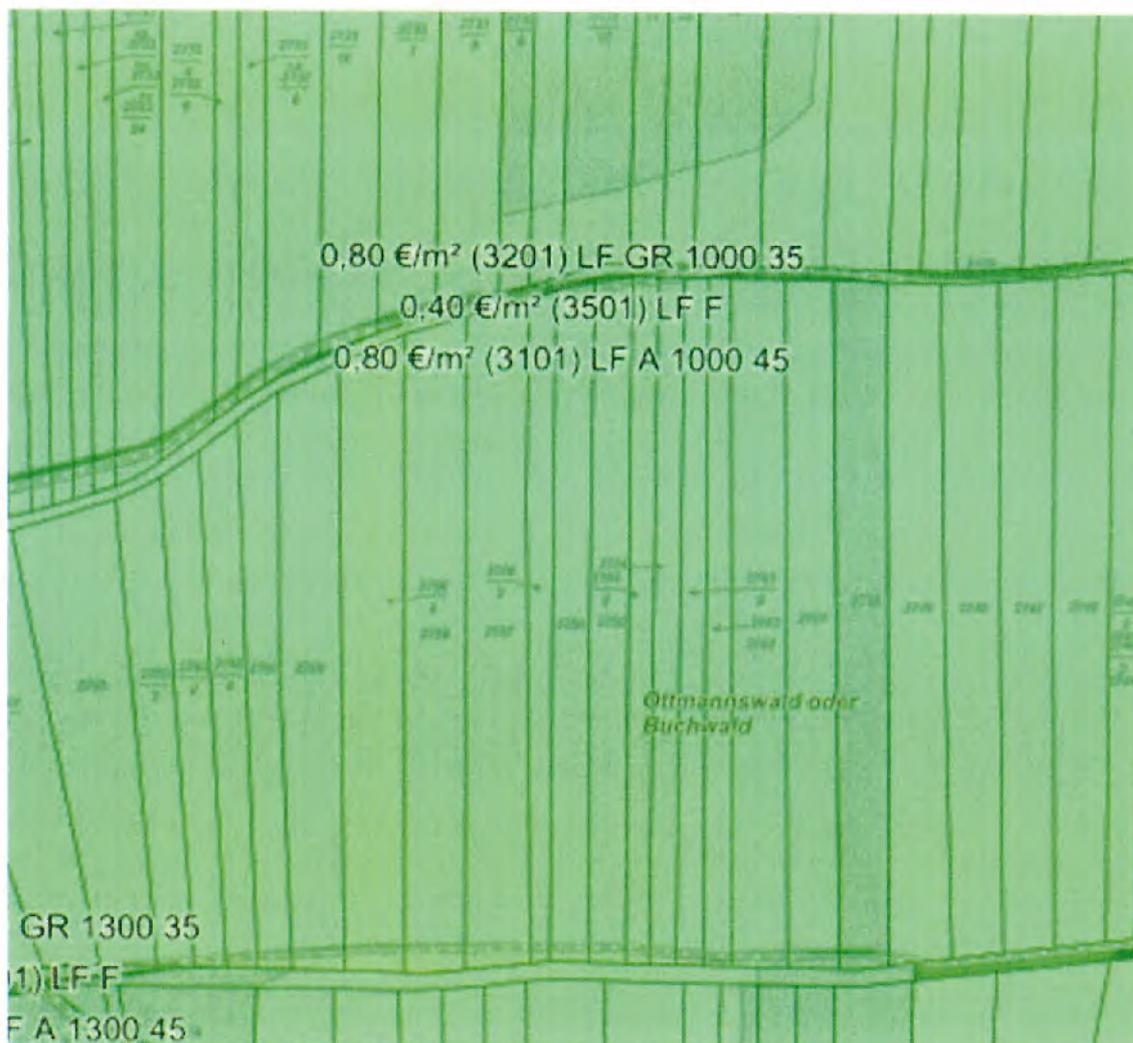
Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.000 m ²
Grünlandzahl (GZ)	= 35

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.09.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.310 m ²



Auskunft Bodenrichtwert

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 09.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,80 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m ²)	1000	1.310	× 1,00	
Grünlandzahl (GZ)	35		× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,80 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,80 €/m²	
Fläche	×	1.310 m ²	
Bodenwert	=	1.048,00 €	
	rd.	1.050,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.09.2024 insgesamt **1.050,00 €**.

3.10 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 2754/2“ 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)		1.050,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.050,00 €
Marktanpassung Faktor x 1,05	+	52,50 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.102,50 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.102,50 €
	rd.	1.102,50 €

3.10.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von 1.050,00 €	52,50 €
Summe	52,50 €

3.10.2 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 2754/2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.102,50 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 2754/2 wird zum Wertermittlungstichtag 09.09.2024 mit rd.

1.100,00 €

geschätzt.

4 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 2755	unbebaut (Fläche der Land-/ Forstwirtschaft)	1.900,00 m ²	1.600,00 €
Flurstück 2754	unbebaut (Fläche der Land-/ Forstwirtschaft)	1.300,00 m ²	1.090,00 €
Flurstück 2754/2	unbebaut (Fläche der Land-/ Forstwirtschaft)	1.310,00 m ²	1.100,00 €
Summe		4.510,00 m ²	3.790,00 €

Die **Verkehrswerte** für die als **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** genutzten Grundstücke in **76857 Waldrohrbach, Ottmanswald oder Buchwald**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	251	19
Gemarkung	Flurstück	
Waldrohrbach	2755	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	224	7
Gemarkung	Flurstück	
Waldrohrbach	2754	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	224	8
Gemarkung	Flurstück	
Waldrohrbach	2754/2	

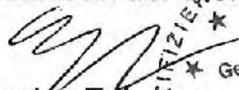
werden zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 mit rd.

BV / Flurstück:	Grundstücksgröße	Verkehrswert gerundet
lfd. Nr. 19 / 2755	1.900 m ²	1.600,00 €
lfd. Nr. 7 / 2754	1.300 m ²	1.090,00 €
lfd. Nr. 8 / 2754/2	1.310 m ²	1.100,00 €

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.

Neustadt an der Weinstraße, den 20. September 2024


 Georgios Eglentzes
 Diplom-Volkswirt
 Bereich 1
 Bau- Wertermittlung
 17.024

5 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegen zwei unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 20.08.2024 vor.

Grundbuch von Gossersweiler, Blatt 251, lfd. Nr. 19:

Pos. 2: Nur lastend am Anteil Abt. I Nr. 9: Die Nacherbfolge ist angeordnet...

Pos. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet...

Die Positionen 2 und 7 sind in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last Positionen 2 und 9 wird mit 0,00 € geschätzt.

Grundbuch von Waldrohrbach, Blatt 224, lfd. Nr. 7, 8:

Pos. 2: Nur lastend am Anteil Abt. I Nr. 10: Die Nacherbfolge ist angeordnet...

Pos. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet...

Die Positionen 2 und 3 sind in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last Positionen 2 und 3 wird mit 0,00 € geschätzt.

6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.-

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023
 - [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023
 - [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland
- [ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen
- [Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer
- [Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017, 2019, 2021, 2023 (LGM)