

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

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: 23. September 2024

Az.: AG-LD1K32/23

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 1 K 32/23

Versteigerungsobjekt,

eingetragen im Grundbuch von Gossersweiler Blatt 251,

BV 13, Gemarkung Stein, Flurstück 1596, Wald Taubenbühl, 1.230 m²

BV 14, Gemarkung Stein, Flurstück 1597, Wald Taubenbühl, 1.260 m²,

BV 16, Gemarkung Stein, Flurstück 1595, Wald Taubenbühl, 1.980 m²,



Luftbild

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

BV / Flurstück:	Grundstücksgröße	Verkehrswert gerundet
lfd. Nr. 13 / 1596	1.230 m ²	425,00 €
lfd. Nr. 14 / 1597	1.260 m ²	435,00 €
lfd. Nr. 16 / 1595	1.980 m ²	565,00 €

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, Form, Ansicht.....	7
2.3	Erschließung 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	Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation	11
2.8	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 1596	16
3.3.1	Bodenwertermittlung	16
3.4	Vergleichswertermittlung	18
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	18
3.5	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1596	18
3.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1597	19
3.6.1	Bodenwertermittlung	19
3.7	Vergleichswertermittlung	21
3.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	21
3.8	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1597	21
3.9	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1595	22
3.9.1	Bodenwertermittlung	22
3.10	Vergleichswertermittlung	24
3.10.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	24
3.11	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1595	24
4	Verkehrswerte.....	25
5	Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II	26
6	Hinweise zum Urheberrecht 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 Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Objektadresse:	Taubenbühl 76857 Gossersweiler-Stein
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gossersweiler, Blatt 251, lfd. Nr. 13; Grundbuch von Gossersweiler, Blatt 251, lfd. Nr. 14; Grundbuch von Gossersweiler, Blatt 251, lfd. Nr. 16
Katasterangaben:	Gemarkung Stein, Flurstück 1596, zu bewertende Fläche 1.230 m ² ; Flurstück 1597, zu bewertende Fläche 1.260 m ² ; Flurstück 1595, zu bewertende Fläche 1.980 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Landau, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz vom 07.08.2024 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:	siehe Beiblatt
Pächter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
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: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Auskunft Bodenrichtwert • Auskunft Baurecht • Auskunft Altlasten • örtliche Feststellungen • Auskunft Gutachterausschuss.

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:

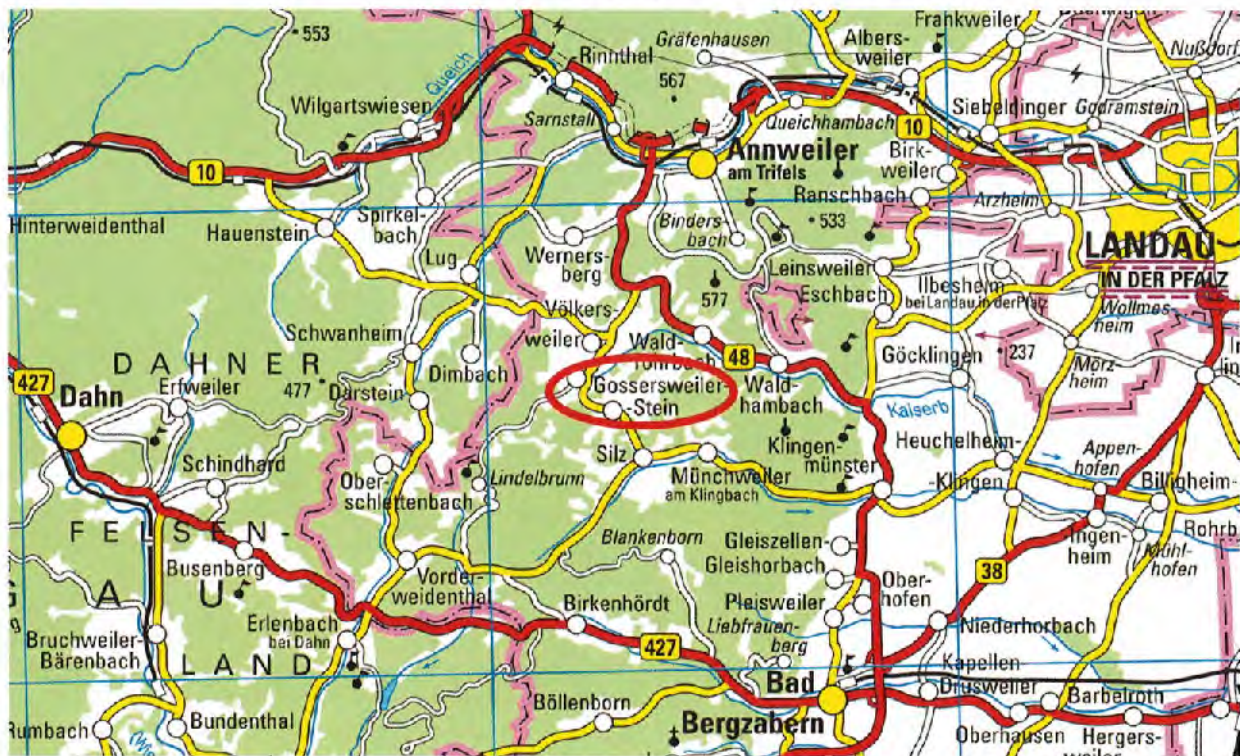
Auftragsgemäß sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich die Grundstücke mit einer eigenständigen Position im Grundbuch getrennt zu bewerten. In der zeitnahen Immobilienpraxis würden die Eigentümer normalerweise ein Gesamtangebot der Flurstücke 1596, 1597, 1595 (Grundstücke liegen 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 zusammen zu versteigern.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Südliche Weinstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Gossersweiler-Stein (ca. 1.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Bergzabern ca. 12 km <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 123 km <u>Bundesstraßen:</u> B 48 ca. 3 km, B 10 ca. 7 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 Landau-Nord ca. 22 km <u>Bahnhof:</u> HBF Landau ca. 22 km <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 151 km

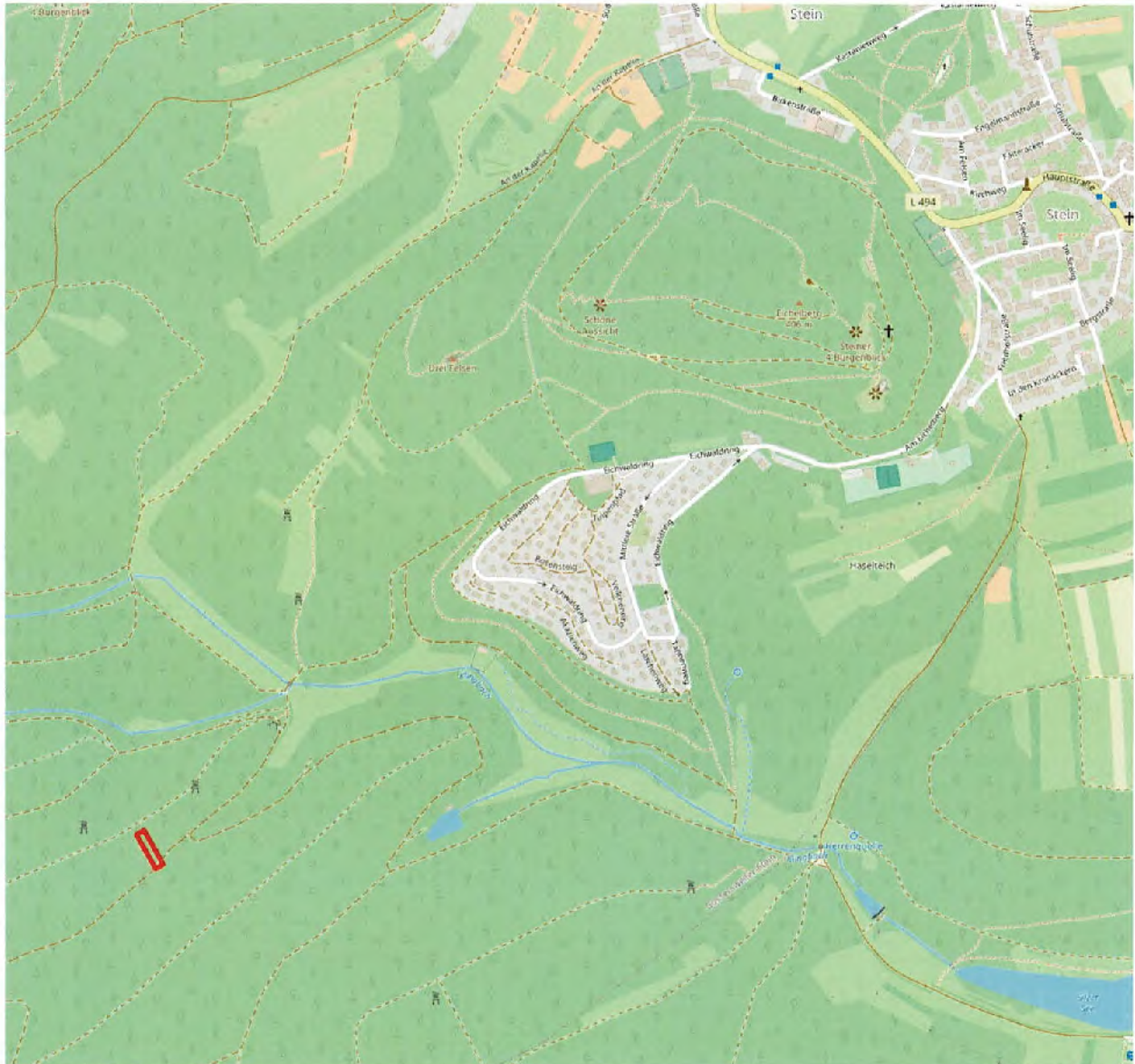


Regionalkarte

2.1.2 Lage

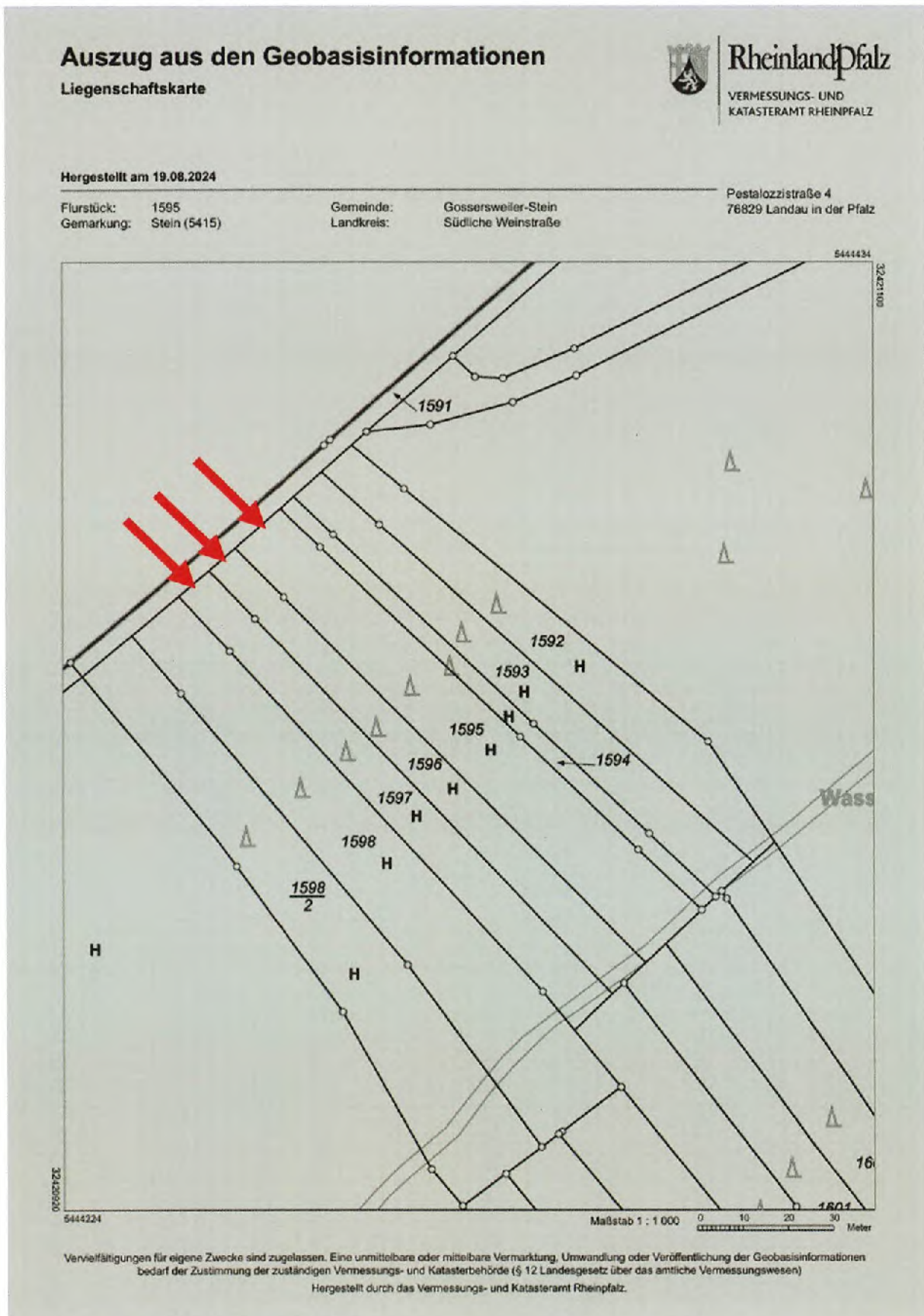
Lage: Außenbereich

Beeinträchtigungen: keine



Ungefährer Lage im Außenbereich

2.2 Gestalt, Form, Ansicht



Quelle: www.vermkv.rlp.de

Lageplan (nicht Maßstäblich)



Luftbild Flurstück 1596, 1597, 1595

Fotos



Blick auf die zu bewertenden Grundstücke



Blick auf die zu bewertenden Grundstücke



Blick auf die zu bewertenden Grundstücke

2.3 Erschließung etc.

Straßenart:

Forstweg

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 26.08.2024 sind die Bewertungsobjekte im Altlastenkataster nicht als Verdachtsflächen aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.08.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Waldrohrbach, Blatt 251 für lfd. Nr. 13, 14 und 16 folgende Eintragungen:

Pos. 2: Nacherbfolge...

Pos. 8: 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 bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke:

Keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen sind

augenscheinlich nicht vorhanden und wurden am Ortstermin nicht mitgeteilt.

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

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:

Forstwirtschaftliche Fläche

2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation

Die Grundstücke liegen im Außenbereich und werden als Forstwirtschaftsfläche genutzt. Lt. telefonsicher Auskunft einer Miteigentümerin sind die Grundstücke nicht verpachtet.

2.8 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 Gossersweiler-Stein, Taubenbühl** zum **Wertermittlungsstichtag 09.09.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	251	13
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Stein	1596	1.230 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	251	14
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Stein	1597	1.260 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	251	16
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Stein	1595	1.980 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 1596	unbebaut (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	1.230 m ²
Flurstück 1597	unbebaut (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	1.260 m ²
Flurstück 1595	unbebaut	1.980 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		4.470 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

3.2.1 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, 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 Wertermittlungsobjekts 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 objekt-spezifisch 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 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.

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 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 1596

3.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.09.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 1.230 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)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.09.2024	x 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)	x 1,00	
Nutzungsart	Wald	Wald	x 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.230	x 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,30 €/m²	
Fläche	x	1.230 m ²	
Bodenwert	=	369,00 €	
	rd.	369,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 insgesamt **369,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 1596“ 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)		369,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	36,90 €
vorläufiger Vergleichswert	=	405,90 €
Marktanpassung Faktor x 1,05	+	20,30 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	426,20 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	426,20 €
	rd.	425,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 10,00 % von 369,00 €	36,90 €
Summe	36,90 €

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 405,90 €	20,30 €
Summe	20,30 €

3.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1596

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **425,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1596 wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 mit rd.

425,00 €

geschätzt.

3.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1597

3.6.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.09.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 1.260 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)	=	0,30 €/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	Wald	Wald	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.260	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,30 €/m²	
Fläche	×	1.260 m²	
Bodenwert	=	378,00 €	
	rd.	<u>378,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 insgesamt **378,00 €**.

3.7 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 1597“ 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)		378,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	37,80 €
vorläufiger Vergleichswert	=	415,80 €
Marktanpassung Faktor x 1,05	+	20,79 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	436,59 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	436,59 €
	rd.	435,00 €

3.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 10,00 % von 378,00 €	37,80 €
Summe	37,80 €

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 415,80 €	20,79 €
Summe	20,79 €

3.8 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1597

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 435,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1597 wird zum Wertermittlungstichtag 09.09.2024 mit rd.

435,00 €

geschätzt.

3.9 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1595

3.9.1 Bodenwertermittlung

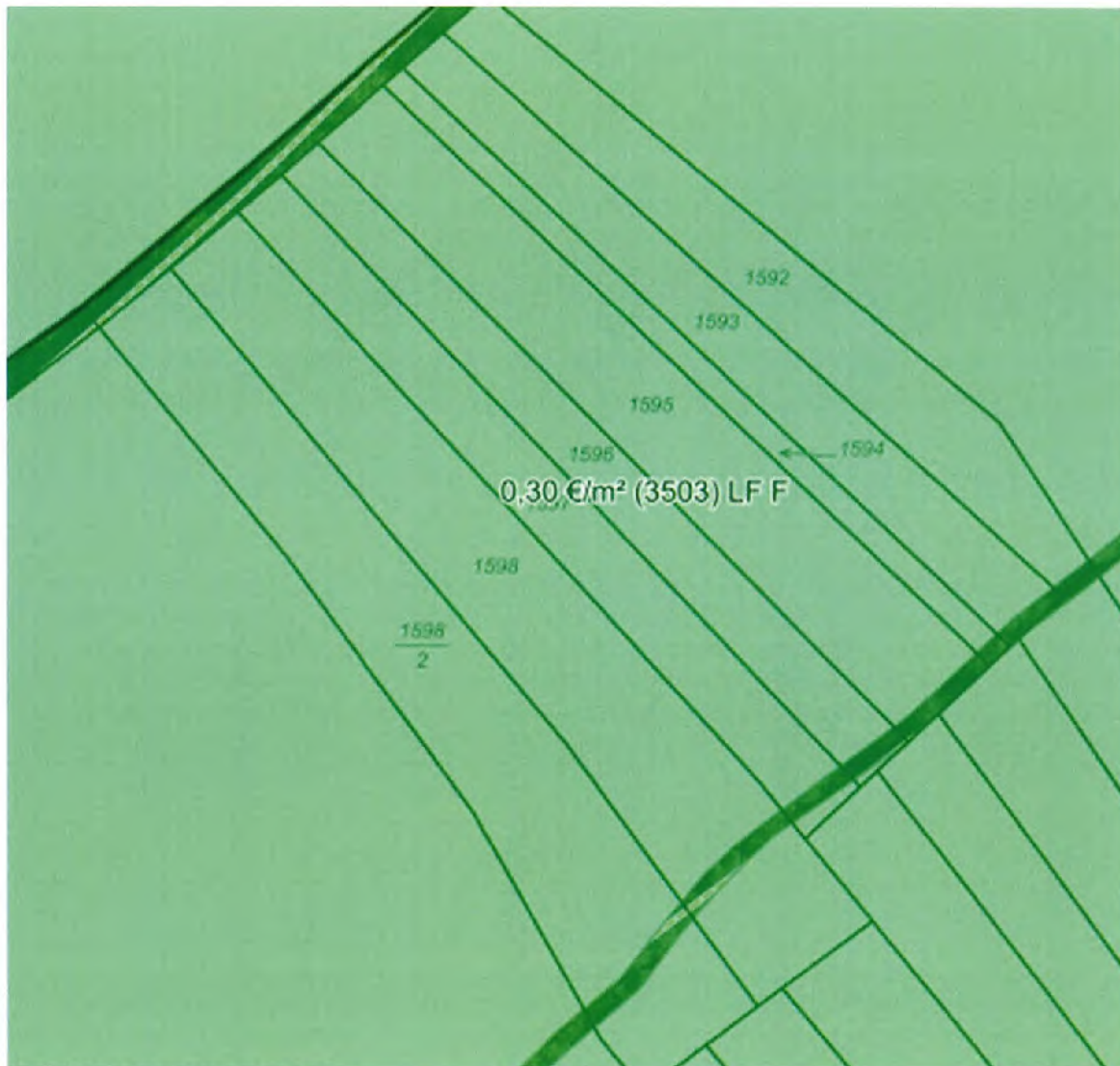
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.09.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 1.980 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)	=	0,30 €/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	Wald	Wald	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.980	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,30 €/m²	
Fläche	×	1.980 m²	
Bodenwert	=	594,00 €	
	rd.	594,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 insgesamt **594,00 €**.

3.10 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 1595“ 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)		594,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	59,40 €
vorläufiger Vergleichswert	=	653,40 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	32,67 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	567,07 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	567,07 €
	rd.	565,00 €

3.10.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 10,00 % von 594,00 €	59,40 €
Summe	59,40 €

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 653,40 €	32,67 €
Summe	32,67 €

3.11 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1595

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **565,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1595 wird zum Wertermittlungstichtag 09.09.2024 mit rd.

565,00 €

geschätzt.

4 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 1596	unbebaut (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	1.230,00 m ²	425,00 €
Flurstück 1597	unbebaut (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	1.260,00 m ²	435,00 €
Flurstück 1595	unbebaut (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	1.980,00 m ²	565,00 €
Summe		4.470,00 m ²	1.425,00 €

Die **Verkehrswerte** für die als Flächen der **Land- und Forstwirtschaft** genutzte Grundstück in **76857 Gossersweiler-Stein, Taubenbühl**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	251	13
Gemarkung	Flurstück	
Stein	1596	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	251	14
Gemarkung	Flurstück	
Stein	1597	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gossersweiler	251	16
Gemarkung	Flurstück	
Stein	1595	

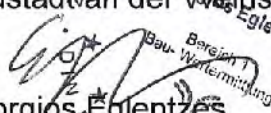
werden zum Wertermittlungstichtag 09.09.2024 mit rd.

BV / Flurstück:	Grundstücksgröße	Verkehrswert gerundet
lfd. Nr. 13 / 1596	1.230 m ²	425,00 €
lfd. Nr. 14 / 1597	1.260 m ²	435,00 €
lfd. Nr. 16 / 1595	1.980 m ²	565,00 €

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 23. September 2024


Georgios Eglentzes
Diplom-Volkswirt
Bereich I
Bau-Verwertung

5 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.08.2024 vor.

Grundbuch von Waldrohrbach, Blatt 251 für lfd. Nr. 13, 14 und 16:

Pos. 2: Nacherbfolge...

Pos. 8: Zwangsversteigerungsvermerk...

Die Positionen 2 und 8 sind in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last Positionen 2 und 8 wird mit 0,00 € geschätzt.

6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

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

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)