

BestValue Immobilienbewertung

Petronia-Steiner-Str. 23, 67346 Speyer
Tel: 0176 48 08 44 18
Fax: 06232 31 28 89 7
Email: info@bestvalue-immobilienbewertung.de



Gutachten-Nr.: 2024-08-07-V-49
Aktenzeichen: 1 K 32/24
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für folgende Grundstücke

Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Lage	Nutzung	Fläche m ²	Verkehrswert
Büchelberg	766	1	690	Oberfeld	Lagerplatz	2.050	88.000,- €
Büchelberg	766	2	691	Oberfeld	Hof- und Gebäudefläche	2.040	0,- €
Büchelberg	766	3	692	Oberfeld	Lagerplatz	1.090	38.000,- €
Büchelberg	766	4	697	Oberfeld	Ackerland	1.371	22.900,- €
Büchelberg	766	5	938	Schaidter-Wiesen	Landwirtschaftsfläche	1.120	700,- €
Büchelberg	766	6	1003	Zehn Morgen	Landwirtschaftsfläche	1.640	1.200,- €
Büchelberg	766	7	1314	Dornenteile	Landwirtschaftsfläche	510	500,- €
Büchelberg	766	8	1470	Neubruch Lange Wiesen	Landwirtschaftsfläche	2.308	1.900,- €
Büchelberg	766	9	2047	Ludwigshuld Erste Gewanne	Landwirtschaftsfläche	1.559	1.400,- €
Gesamtwert							154.600 €

in 76744 Wörth (Büchelberg)

zum Stichtag 10.09.2024

Digitale Ausfertigung

Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(EuroZert - DIN EN ISO/IEC 17024)

Zertifizierte Sachverständige nach Dekra D1 und D2

Inhalt

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftrag	3
1.2 Auflistung der Bewertungsgegenstände.....	3
1.3 Gutachtenerstellung.....	4
1.4 Stichtage	4
1.5 Besonderheiten bei der Wertermittlung	5
1.6 Fragen des Gerichts.....	5
2. Grundlagen	6
2.1 Erläuterungen zum Umfang	6
2.2 Allgemeine Begrifflichkeiten	7
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	8
2.4 Gesetzliche Grundlagen und Literatur	9
3. Standortanalyse	10
4. Rechtliche Gegebenheiten.....	12
4.1 Grundbuchrechtliche Situation	12
4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	13
5. Wertermittlung.....	16
5.1 Begründung der Verfahrenswahl	16
5.1.1 Bebaute Grundstücke	16
5.1.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	16
5.2 Wertbestimmende Merkmale landwirtschaftlicher Grundstücke	17
5.3 Bodenrichtwerte	18
5.4 Ermittlung des Verkehrswertes	19
5.4.1 Büchelberg, Oberfeld, Flst. 690	19
5.4.2 Büchelberg, Oberfeld, Flst. 691	32
5.4.3 Büchelberg, Oberfeld, Flst. 692	41
5.4.4 Büchelberg, Oberfeld, Flst. 697	45
5.4.5 Büchelberg, Schaidter-Wiesen, Flst. 938	49
5.4.6 Büchelberg, Zehn Morgen, Flst. 1003.....	53
5.4.7 Büchelberg, Dornenteile, Flst. 1314	57
5.4.8 Büchelberg, Neubruch Lange Wiesen, Flst. 1470.....	61
5.4.9 Büchelberg, Ludwigshuld Erste Gewanne, Flst. 2047	65
6. Verkehrswert (Marktwert).....	69

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	06.08.2024 (Datum Auftragsschreiben)
Auftraggeber	Amtsgericht Landau in der Pfalz -Vollstreckungsgericht- Marienring 13 76829 Landau in der Pfalz
Eigentümer	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
Objektart	Betriebshalle, Lagerhalle sowie landwirtschaftliche Grundstücke
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

1.2 Auflistung der Bewertungsgegenstände

Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Lage	Wirtschaftsart	Fläche
Büchelberg	766	1	690	Oberfeld	Lagerplatz	2.050 m ²
Büchelberg	766	2	691	Oberfeld	Hof- und Gebäudefläche	2.040 m ²
Büchelberg	766	3	692	Oberfeld	Lagerplatz	1.090 m ²
Büchelberg	766	4	697	Oberfeld	Ackerland	1.371 m ²
Büchelberg	766	5	938	Schaidter-Wiesen	Landwirtschaftsfläche	1.120 m ²
Büchelberg	766	6	1003	Zehn Morgen	Landwirtschaftsfläche	1.640 m ²
Büchelberg	766	7	1314	Dornenteile	Landwirtschaftsfläche	510 m ²
Büchelberg	766	8	1470	Neubruch Lange Wiesen	Landwirtschaftsfläche	2.308 m ²
Büchelberg	766	9	2047	Ludwigshuld Erste Gewanne	Landwirtschaftsfläche	1.559 m ²

1.3 Gutachtenerstellung

Auftragnehmer	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
Ansprechpartner	Selina Butz, M.Sc. Personenzertifizierte Sachverständige für die Wertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 Zertifizierungsnummer: ZN-2022-28-03-1580

1.4 Stichtage

Ortsbesichtigung	10.09.2024, 14:00 – 15:30 Uhr
Beteiligte	Selina Butz, Sachverständige Bemerkung; Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 14.08.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Auf eine Teilnahme wurde von beiden Seiten verzichtet.
Wertermittlungstichtag	10.09.2024
Qualitätstichtag	10.09.2024 Bemerkung: Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Umfang der Besichtigung	Eine Innenbesichtigung der bebauten Grundstücke wurde nicht ermöglicht. Es fand eine Außenbesichtigung statt.

1.5 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Auftragsgemäß ist entsprechend dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) eine Einzelbewertung der Grundstücke vorzunehmen, auch wenn noch weitere Grundstücke des gleichen Eigentümers angrenzen bzw. sich in unmittelbarer Nähe befinden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden. Der Verkehrswert des Einzelgrundstücks kann dadurch abweichen (i.d.R. geringer).

Die Grundstücke im Oberfeld sind (teilweise) bebaut mit einer (abrissreifen) Betriebshalle und einer offenen Lagerhalle, welche ehemals als Sägewerk genutzt wurden. Es liegen geregelte und ungeregelte Überbauungen der Flurstücksgrenzen und Baulasten vor.

1.6 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- (1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hier nicht vorhanden.

- (2) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:

Siehe im Gutachten unter Punkt „öffentlich-rechtliche Situation“.

- (3) Die Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie die Höhe des Wohnungsgeldes bei Wohn- und Teileigentum:

Hier nicht relevant.

- (4) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift):

Keine Pachtverträge bekannt.

- (5) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:

Hier nicht relevant.

- (6) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Aktuell nicht mehr vorhanden. Ehemaliges Sägewerk und Holzhandel stillgelegt.

- (7) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):

Nicht bekannt.

- (8) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:

Hier nicht relevant.

2. Grundlagen

2.1 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren.

Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung zur Folge haben. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Die im Gutachten aufgeführten Schäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme Schäden berücksichtigt. Das Ausmaß und der Umfang der tatsächlichen Schäden kann nur durch ein ausführliches, separates Schadensgutachten zu erfassen, welches nicht Auftragsbestandteil dieser Verkehrswertermittlung ist.

Die vorliegende Wertermittlung geht insoweit von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel und Schäden jedoch vorliegen, kann das zu erheblichen Abweichungen von den hier ermittelten Werten führen. Diese Mängel und Schäden wären durch Sondersachverständige zu prüfen.

Es erfolgte keine gesonderte Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen vor Ort. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Insofern nicht anders angegeben konnten keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

Die im Gutachten auszugsweise dargestellten Abbildungen und textliche Angaben, können daher Darstellungen und Informationen enthalten, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Für die Wertermittlung waren ggf. aus den Unterlagen, Angaben und Auskünften Annahmen zu treffen. Sollten sich diese als nichtzutreffend herausstellen, so ist das Gutachten gegebenenfalls zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit schriftlicher Erlaubnis der des Sachverständigen zulässig.

2.2 Allgemeine Begrifflichkeiten

Verkehrswert (§ 194, BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Von den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Keine

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 20.08.2024 mit letzter Änderung vom 10.07.2024)
- Bauakte mit Baugenehmigungen und Planunterlagen
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 10.09.2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 04.11.2024
- Schriftliche Auskunft zu Bodenrichtwerten
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Lagepläne M. 1:2000
- Bewertungsrelevante Parameter

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objektdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese, teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

2.4 Gesetzliche Grundlagen und Literatur

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BelWertV: Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

Gif: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

Literatur

Fischer, Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger-Verlag, 1. Auflage, 2019

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2019

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Richard Boorberg Verlag, 2. Auflage 2013

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2014

3. Standortanalyse

Ort	Wörth, OT Büchelberg
Landkreis	Germersheim
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	18.405
Fläche²	ca. 131,6 km ²
Demografiety³	<p>Typ 4: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen</p> <p><i>„Die Städte und Gemeinden im Typ 4 zählen zu den stabilen ländlichen Gemeinden. Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren durchschnittlich von der Arbeitsplatzentwicklung profitiert und weisen eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf. Da der Anteil der über 80-Jährigen auch eher im Durchschnitt liegt, verschafft dieser Umstand den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i></p>
Kaufkraftindex⁴	101,0 % (Index BRD = 100 » 25.877 € pro Einwohner und Jahr)

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 31.12.2023

² Quelle: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2023

Arbeitsmarkt⁵

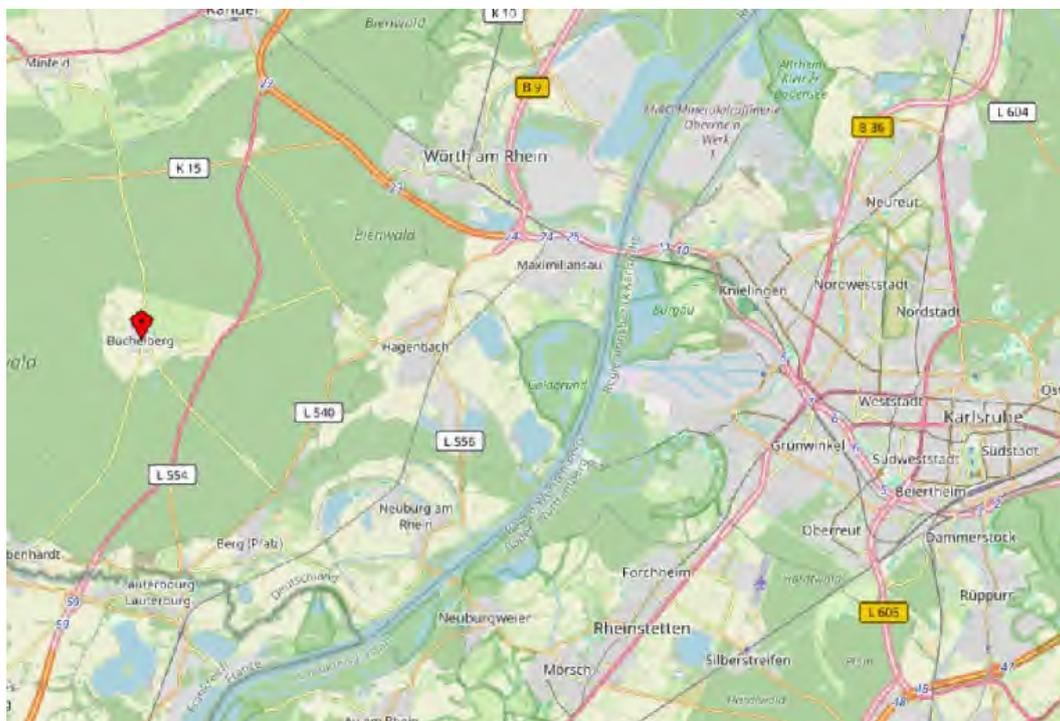
Arbeitslosenquote Bund	6,1 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,5 % (+0,4 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote LK Germersheim	5,2 % (+0,7 zum Vorjahr)

Entfernungen

Karlsruhe	ca. 7 km
Kandel	ca. 8 km
Landau i.d. Pfalz	ca. 21 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 2 km)
Bundesstraße	B 9 (ca. 2 km), B 10 (ca. 3 km), B 427 (ca. 8 km)
Bahnhof	Karlsruhe (ca. 20 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 43 km), Stuttgart (ca. 97 km), Frankfurt a.M. (ca. 145 km)



76744 Wörth (Büchelberg) - Regionale Lage⁶

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand August 2024

⁶ Quelle: OpenStreetMap

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 20.08.2024 mit letzter Änderung vom 10.07.2024 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden seitens des Auftraggebers nicht gemacht.

Grundbuch von	Büchelberg
Amtsgericht	Kandel
Blatt Nr.	766
Größe	13.688 m ² Gesamtfläche

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
1	Büchelberg	690	Lagerplatz	2.050
2	Büchelberg	691	Hof- und Gebäudefläche	2.040
3	Büchelberg	692	Lagerplatz	1.090
4	Büchelberg	697	Ackerland	1.371
5	Büchelberg	938	Landwirtschaftsfläche	1.120
6	Büchelberg	1003	Landwirtschaftsfläche	1.640
7	Büchelberg	1314	Landwirtschaftsfläche	510
8	Büchelberg	1470	Landwirtschaftsfläche	2.308
9	Büchelberg	2047	Landwirtschaftsfläche	1.559

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 5: *anonymisiert*

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 1 K 32/24);
eingetragen am 10.07.2024.

Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs für das Ergebnis

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf die Verkehrsbewertung.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt, da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Vorkaufsrechte

Keine bekannt.

Entwicklungszustand

Es handelt sich bei den zu bewertenden Grundstücken um baureifes Land (Flst. 690, 691, 692, 697) sowie landwirtschaftliche Flächen (vgl. § 3 ImmoWertV).

Baurechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt (Flst. 690 und 691) befindet sich im Außenbereich. Die Bebauung richtet sich daher nach § 35 BauGB.

Baugenehmigung

Es haben Baugenehmigungen aus den Jahren 1987, 1989 und 1994 durch Einsicht in die Bauakte vorliegen. Die Baugenehmigung aus 1987 bezieht sich auf den Bau einer Holzlagerhalle. 1989 wurde der Anbau eines Vordaches an die bestehende Holzlagerhalle genehmigt und 1994 wurde der Einbau eines Sanitär- und Sozialtrakts genehmigt. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen

technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden. Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt.

Baulasten

Der Begriff Baulast stammt aus dem Bauordnungsrecht und bedeutet, dass der Eigentümer eines Grundstücks bestimmte öffentlich-rechtliche Auflagen zu erfüllen hat. Er kann gegenüber der Baubehörde verpflichtet sein, Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder auszuführen.

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Germersheim vom 17.09.2024 sind auf den Flurstücken 690 und 697 Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Der Inhalt der Eintragung lautet:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Pl.Nr. 697, Oberfeld in Büchelberg ist verpflichtet, dass dieses Grundstück zusammen mit dem Grundstück Pl.Nr. 690, Oberfeld in Büchelberg, auf die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefasst bleibt.“

Diese sog. Vereinigungsbaulast wird im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Bemerkung: Bei der Vereinigungsbaulast wird eine Baulast auf einem Grundstück, dem „dienenden Grundstück“ eingetragen. Dadurch verliert es die eindeutige Abgrenzbarkeit zum Nachbargrundstück. Das oder die anderen Grundstücke als „herrschende“ Grundstücke profitieren vom Wegfall der Grundstücksgrenzen. Auf diese Weise lassen sich baurechtliche Hindernisse umgehen. Durch die Zusammenlegung und die nun größere Fläche können mehr oder höhere Gebäude als bisher gebaut werden. Somit ist die Vereinigungsbaulast eine gute Möglichkeit, Gebäude zu errichten, die nicht den baurechtlichen Vorschriften entsprechen. Außerdem kann bei einer Vereinigungsbaulast die Eintragung weiterer Baulasten (Abstandsflächenbaulast, Anbaubaualast) entfallen.

Altlasten

Im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altlasten als Altablagerungen und Altstandorte definiert, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren hervorgerufen werden.

Aufgrund der Lage und Nutzung der Grundstücke kann davon ausgegangen werden, dass keine Altlasten oder sonstigen Bodenbelastungen vorliegen. Es konnten vor Ort keine Hinweise auf Altlasten festgestellt werden. Es ist von einem normalen Untergrund auszugehen, der unbelastet von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen, schädlichen Umwelteinflüssen ist.

Schutzgebiete

Die zu bewertenden Flurstücke liegen in Schutzgebieten. Weitere Details sind der entsprechenden Landesverordnung zu entnehmen.

Gemarkung	Lage	Flurstück(e)	Landschaftsschutzgebiet
Büchelberg	Oberfeld	690	Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ (FFH-6914-301)
Büchelberg	Oberfeld	691	Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ (FFH-6914-301)
Büchelberg	Oberfeld	692	Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ (FFH-6914-301)
Büchelberg	Oberfeld	697	Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ (FFH-6914-301) Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (DE-6914-401)
Büchelberg	Schaidter-Wiesen	938	Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ (FFH-6914-301) Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (DE-6914-401)
Büchelberg	Zehn Morgen	1003	Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ (FFH-6914-301) Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (DE-6914-401)
Büchelberg	Dornenteile	1314	Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ (FFH-6914-301) Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (DE-6914-401)
Büchelberg	Neubruch Lange Wiesen	1470	Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ (FFH-6914-301) Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (DE-6914-401)
Büchelberg	Ludwigshuld Erste Gewanne	2047	Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ (FFH-6914-301) Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (DE-6914-401)

Alle Flurstücke werden darüber hinaus vom Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau als „Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet“ nach Art. 32, Abs. 3 „Bestimmungen der aus naturbedingten oder anderen spezifischen Gründen benachteiligten Gebieten“ der ELER-VO 1305/2013 eingestuft.

5. Wertermittlung

5.1 Begründung der Verfahrenswahl

5.1.1 Bebaute Grundstücke

Bauernhöfe, Sägewerke o. Ä. sind spezielle Gewerbeimmobilien, die in der Immobilienbewertung Sonderfälle darstellen. Ein voll funktionsfähiger Gewerbebetrieb wie ein Bauernhof wird im Regelfall nach dem Ertragswertverfahren bewertet, da die Erwirtschaftung von Erträgen im Vordergrund steht. Hier besteht die Herausforderung, den Mietertrag, die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszinssatz als wesentliche Determinanten einer nachhaltigen Ertragswertbestimmung treffend zu ermitteln. Aufgrund der Heterogenität und geringen Transaktionszahlen solcher Objekte ist eine Datenanalyse oft nicht möglich. Infolge fehlender oder ungeeigneter Daten wird vorrangig auf das Sachwertverfahren abgestellt. Das Sachwertverfahren (gern. §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

5.1.2 Landwirtschaftliche Flächen

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermittelt (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu der Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Es 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenwertes berücksichtigt

5.2 Wertbestimmende Merkmale landwirtschaftlicher Grundstücke

Zu den allgemeinen wertbestimmenden Merkmalen für landwirtschaftliche Grundstücke zählen:

- die allgemeine Lage, insbesondere auch zum Ort
- die planerische Ausweisung in der Regional- und Landesplanung
- evtl. vorhandene Nutzungseinschränkungen (Wasserschutz, Naturschutz)
- die Nutzungsart, wobei im Wesentlichen zwischen Acker und Grünland sowie Sonderkulturen (Weingärten, Spargel etc.) unterschieden wird.
- die Größe und Form des Grundstücks (Wirtschaftlichkeit durch Einsetzbarkeit von Maschinen)
- die Erschließung bzw. Zuwegung
- die Oberflächengestalt (z. B. Hängigkeit)
- der Bodenwert und die Bodenqualität (Bonität)
- Bodenverbesserungsmaßnahmen (z. B. Drainage)
- das Klima
- die Waldnähe und sonstige Beeinträchtigungen und Hindernisse
- die besonderen Nutzungsmöglichkeiten für Intensivkulturen
- die allgemeine Nachfrage im sog. „innerland- oder forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr“ sowie für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzungen (Zahl der Vollerwerbsbetriebe, vergleichbares Pachtpreisniveau)
- der Verbund mit Produktionsquoten (z.B. für Milch und Zuckerrüben)
- die Aussicht auf eine Flurneuordnung (Flurbereinigungsverfahren)
- evtl. Schadstoffbelastungen

5.3 Bodenrichtwerte

Gemäß der Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Rheinpfalz sind die Bodenrichtwerte für das Gebiet der zu bewertenden Flurstücke in folgender Weise definiert:

	Gewerbeflächen	Landwirtschaftsflächen	Landwirtschaftsflächen
Bodenrichtwert	35,00 €/m²	1,00 €/m²	0,90 €/m²
Entwicklungs- zustand	Baureifes Land	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Gewerbegebiet	Acker	Grünland
Grundstücksfläche	-	2.000 m ²	1.300 m ²
Ackerzahl/Grünlandzahl	-	50	45
Zonennummer	0009	3101	3201
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024	01.01.2024
Anpassung Stichtag	Keine	Keine	Keine

5.4 Ermittlung des Verkehrswertes

5.4.1 Büchelberg, Oberfeld, Flst. 690

5.4.1.1 Beschreibung



Lagerhalle „Oberfeld“, Flst. 690

Vorbemerkung: Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten durch Inaugenscheinnahme, zerstörenden Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder baujahrestypischen Annahmen.

Gebäudestruktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer freistehenden, offenen Lagerhalle in Holzkonstruktion bebaut. Im hinteren Bereich gibt es einen Aufgang in einen zusätzlichen Bereich im Dachgeschoss, welcher durch eine Holzterrasse begehbar ist. Es wurde nachträglich ein gemauerter Sanitär- und Sozialtrakt mit Aufenthaltsraum und WC nachgerüstet.

Nutzflächen

Eine Nutzflächenberechnung lag nicht vor.

Die Nutzfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne aufgestellt. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Lagerhalle

Lagerfläche	ca.	325,35 m ²
Aufenthaltsraum	ca.	15,02 m ²
Sanitär	ca.	3,82 m ²
Vorraum	ca.	2,01 m ²
Flur	ca.	3,22 m ²
Büro/Lager (OG)	ca.	58,87 m ²
<hr/>		
Summe Nutzfläche	ca.	408,00 m²

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück bzw. die Gebäude wirken augenscheinlich vernachlässigt und nur noch sporadisch zu Lagerzwecken genutzt. Es wird Holz, Metall und Ziegel gelagert. Außerdem befindet sich Unrat auf dem Gelände. Die Liegenschaft war bis 2021 durch den Eigentümer zu gewerblichen Zwecken (Zimmerei und Holzhandel) genutzt. Es liegen keine Informationen über Miet- oder Pachtverträge vor.

Konstruktion und Ausstattung

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, weshalb rein eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren.

Objekttyp	Lagerhalle
Nutzung	Gewerbe
Baujahr(e)	1988, 1989, 1994
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	I
Nutzfläche	ca. 408 m ²
Bedachung	Satteldach, Eindeckung aus Asbestzement-Wellplatten
Keller	nicht unterkellert
Fassade	überwiegend offen
Decken	Holzbalkendecke

Treppen	Holz
Fußböden	gepflastert
Innenwände	keine
Fenster	Holzrahmen mit Isolierverglasung
Türen	Holz- und Metalltür
Sanitäre Installation	Sanitärbereich mit WC, Waschbecken und Dusche
Heizung	Elektroheizung im Sozialbereich
Photovoltaik/Solar	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	unbekannt
Elektro	unbekannt
Energieeffizienz	nicht relevant
Belichtung und Besonnung	gut
Barrierefreiheit	keine Barrierefreiheit
Sanierung/Modernisierung	Augenscheinlich wurden keine (wesentlichen) Modernisierungen durchgeführt.
Schäden/Modernisierungsstau	<ul style="list-style-type: none">- Mauerwerk des nachgerüsteten Sozialtrakts nicht verputzt- Asbesthaltige Wellplatten, tlw. durchfeuchtet
Besondere Bauteile	keine
Außenanlagen	gepflasterte Wege, ansonsten größtenteils verwilderte Grünflächen, die tlw. zu Lagerzwecken genutzt werden
Weitere Bauten	keine

Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem einfachen und vernachlässigten Bau- und Unterhaltungszustand. Gravierende Schäden und/oder Mängel waren nach äußerlicher Begutachtung nicht ersichtlich.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

5.4.1.2 Bewertung Flst. 690

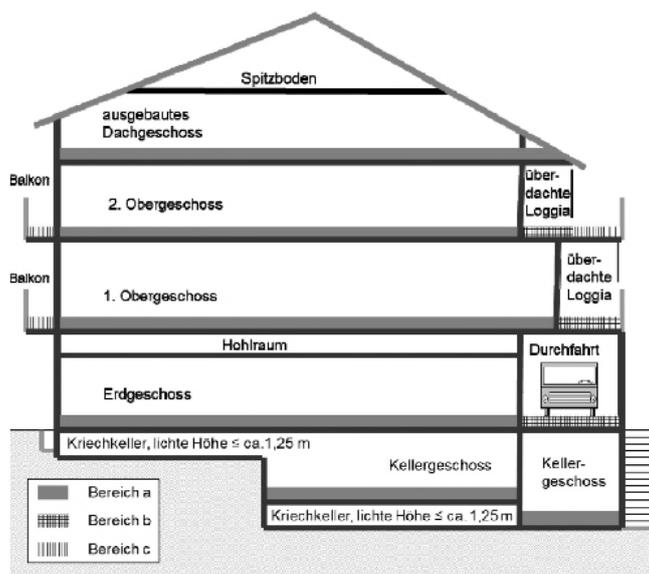
Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag berücksichtigt.

Bruttogrundfläche (BGF)

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

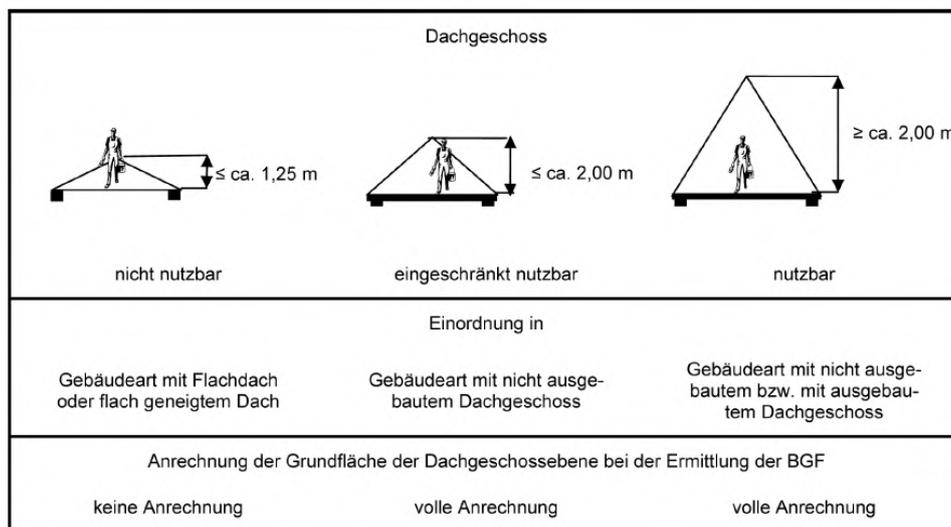


Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c⁷

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

⁷ Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023
Seite 23 von 70



Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF⁸

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungsstichtag nicht übergeben. Die bebaute Fläche wird auf Basis der aufgehenden Gebäudefläche ohne Berücksichtigung von Unterbauungen dargestellt. Die BGF des Bewertungsobjektes wurde auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF) - Lagerhalle			
Geschoss	Länge	Breite	BGF
Erdgeschoss	24,36 m	15,24 m	371,25 m ²
Dachgeschoss	12,76 m	5,21 m	66,48 m ²
Σ (gerundet)			438,00 m ²

Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden sind Normalherstellungskosten (NHK) heranzuziehen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard und werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010) zurückgerechnet. Im vorliegenden Fall werden der Bewertung die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012 veröffentlichten NHK 2010 zugrunde gelegt.

⁸ Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023
Seite 24 von 70

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Das Objekt entspricht Gebäudetyp 18.5 (landwirtschaftliche Mehrzweckhallen) gemäß ImmoWertV. Die NHK 2010 besitzen die Dimension "€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes" und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Für den bestehenden Objekttyp gelten zum Stichtag folgende Kostenkennwerte angepasst mit dem aktuellen Baupreisindex (182,8 – II. Quartal 2024):

Normalherstellungskosten 2010 18.5 – Lagerhalle	
Standardstufe	Angepasst an Baupreisindex
1	0,00 €/m ² BGF
2	0,00 €/m ² BGF
3	447,86 €/m ² BGF
4	493,56 €/m ² BGF
5	639,80 €/m ² BGF

Nach sachverständiger Würdigung ergibt sich über die Zuordnung zu den Standardmerkmalen die **Standardstufen 3**.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Regionalfaktor wurde vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz mit 1,00 festgelegt.

Regionalfaktor 1,00

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung (nicht die der technischen Standdauer, die wesentlich länger sein kann).

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV 2021 wie folgt festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer Lagerhalle 30 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

In den vergangenen 15-20 Jahren wurden augenscheinlich keine (wesentlichen) Modernisierungen vorgenommen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich daher entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV 2021 zu:

Restnutzungsdauer Lagerhalle **5 Jahre**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Diese ist gemäß § 38 linear nach der Formel

$$[\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) \times 100 / \text{GND}]$$

Alterswertminderung Lagerhalle (gerundet) **83,00 %**

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, befestigte Wege und Plätze) und nichtbauliche Anlagen (v. a. Gartenanlagen).

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Die Außenanlagen bestehen aus einem geringen Umfang an Hof- und Wegfläche. Eine Einfriedung ist nicht vorhanden. Demensprechend werden die Außenanlagen in diesem Bewertungsfall als einfachst eingeschätzt.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal) **2,00 %**

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis

gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten.

Im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2023 wird der Sachwertfaktor für Lagerhallen über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und vom vorläufigen Sachwert ermittelt:

$$SWF = a \times e^{BWN \times b} \times vSW^c$$

(Die Koeffizienten a, b, c sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz zu entnehmen)

Mit dem Bodenrichtwert von 35 €/ m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 100.000 € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 0,86 in einer Spanne von 0,69 bis 1,03 bestimmen.

Der mittlere Sachwertfaktor wird als angemessen erachtet und für die Wertermittlung übernommen.

Sachwertfaktor **0,86**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sie nicht bereits an anderer Stelle im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Da nur eine Teilbesichtigung des Objektes möglich war, wird ein Risikoabschlag für die nichtbesichtigten Teile vorgenommen. Der Risikoabschlag wird mit 10,0 % des Zeitwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Risikoabschlag **3.000 €**

Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)

I. Herstellungskosten der baulichen Anlage

Gebäude	Neuwert		
Wohngebäude	196.163,00 €	entspricht	447,86 €/m ² BGF
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	196.163,00 €		

II. Anpassung mit Regionalfaktor

	Vorgabe
Gebäude gesamt	1,00
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	196.163,00 €

III. Alterswertminderung der baulichen Anlage

Gebäude	GND	RND	Alterswertminderung
Wohngebäude	30 Jahre	5 Jahre	83,00%

IV. Zeitwert der baulichen Anlage

Gebäude	Zeitwert
Wohngebäude	33.347,71 €
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	33.347,71 €

V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Gebäudeteil	Ansatz	Wert
Außenanlage	2,00%	666,95 €
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen	34.014,66 €	

VI. Wert des Grund und Boden

Bodenwert	71.750,00 €
Σ Vorläufiger Sachwert	105.764,66 €

VII. Marktanpassung

	Ansatz
Sachwertfaktor	0,86
Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert	90.957,61 €

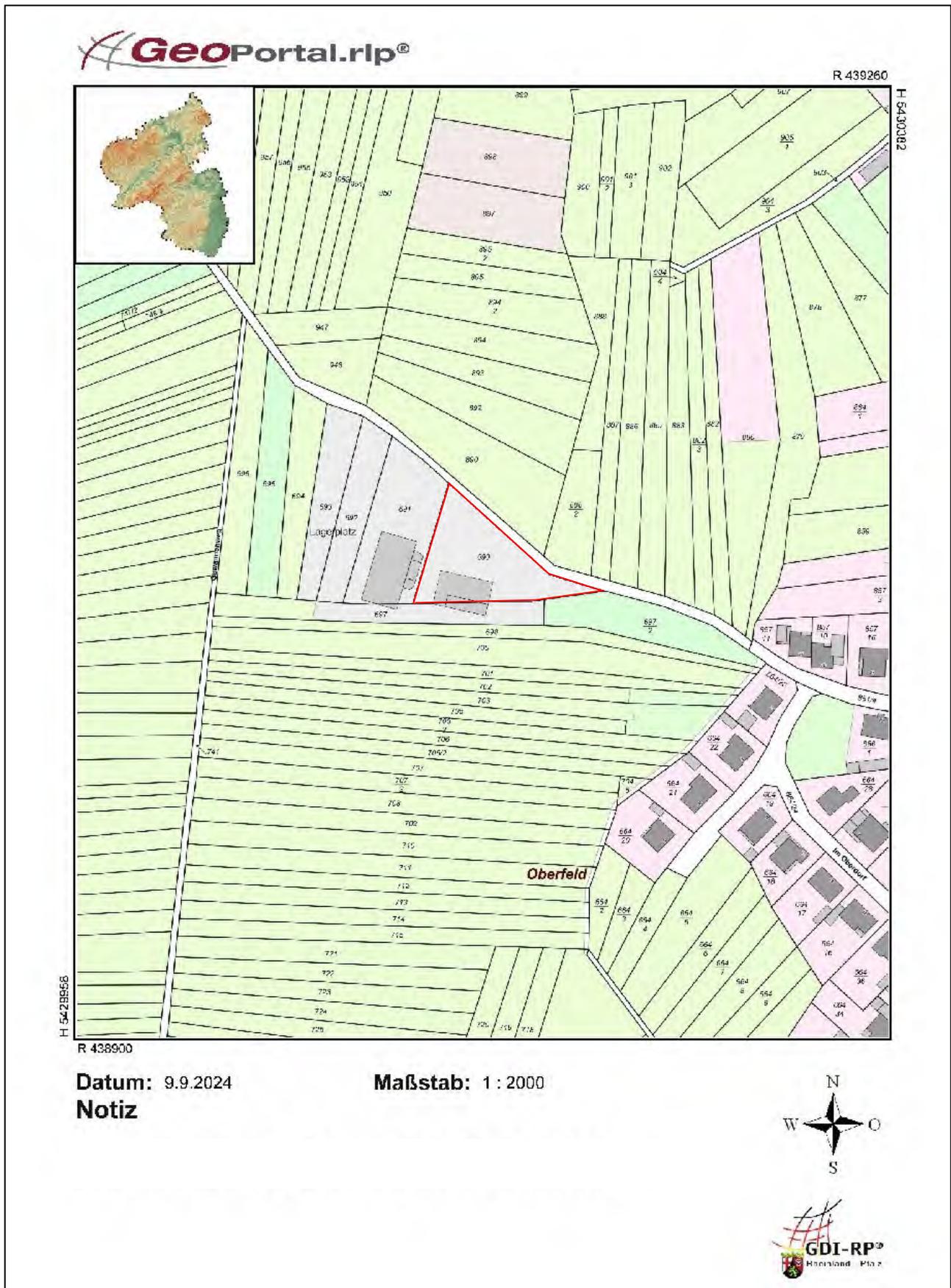
VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Merkmal	Ansatz
Zuschläge	+ 0,00 €
Abschläge (Risikoabschlag)	- 3.000,00 €
Σ Sachwert	87.957,61 €

Rundung 42,39 €

Sachwert 88.000,00 €

5.4.1.3 Flurkarte



5.4.1.4 Katastrauszug

Auszug aus den Geobasisinformationen Flurstücks- und Eigentüternachweis		 Rheinland-Pfalz VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ
Hergestellt am 04.11.2024		Pestalozzistraße 4 76829 Lanxlaui in der Pfalz
Flurstück 690, Gemarkung Büchelberg (5688)		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Wörth am Rhein Landkreis: Germersheim	
Lage:	Oberfeld	
Fläche:	2 050 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	2 050 m ² Industrie- und Gewerbefläche -allgemein	
Hinweise zum Flurstück:	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-6914-301 Baulast Ausführende Stelle: Landkreis Germersheim Bezeichnung: 1987-0001-1-1 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Grundbuchamt Kandel Grundbuchbezirk Büchelberg Grundbuchblatt 766 Laufende Nummer 2	
Eigentümer:		
<small>Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umsandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)</small>		
<small>1/1 Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.</small>		

5.4.1.5 Fotodokumentation



Bild 1 – Ansicht Grundstück



Bild 2 – Lagerhalle



Bild 3 – Zufahrt



Bild 4 – Westansicht



Bild 5 – Konstruktion



Bild 6 – Sozialtrakt

5.4.2 Büchelberg, Oberfeld, Flst. 691

5.4.2.1 Beschreibung



Werkshalle „Oberfeld“, Flst. 691

Vorbemerkung: Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten durch Inaugenscheinnahme, zerstörenden Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder baujahrestypischen Annahmen.

Gebäudestruktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer freistehenden, 1-geschossigen Werkshalle in Massivbauweise bebaut. Unterhalb des vorderen Gebäudebereichs gibt es eine Art offenen Kriechkeller. Im hinteren Bereich existiert ein Anbau in einer Kombination aus Massiv- und Holzbauweise. Vor dem Gebäude befindet sich ein großes Silo.

Nutzflächen

Es lagen weder eine Nutzflächenberechnung noch sonstige Pläne oder Informationen zu diesem Objekt beim Bauamt vor.

Die Nutzfläche wurde anhand des Lageplans und üblicher Nutzflächenfaktoren überschlägig ermittelt. Die Nutzfläche beträgt demnach rd. 450 m².

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück bzw. das Gebäude wirkt vernachlässigt und wenn überhaupt nur noch sporadisch und in Teilen zu Lagerzwecken verwendet. Die Liegenschaft war zuvor durch den Eigentümer zu gewerblichen Zwecken genutzt. Es liegen keine Informationen über Miet- oder Pachtverträge vor.

Konstruktion und Ausstattung

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, weshalb rein eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren.

Objekttyp	Werkshalle
Nutzung	Gewerbe
Baujahr(e)	unbekannt
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	I
Nutzfläche	ca. 450 m ²
Bedachung	Satteldach, Eindeckung aus Wellplatten
Keller	vermutlich geringe Fläche ausschließlich unterhalb des vorderen Gebäudebereichs als eine Art offener Kriechkeller
Fassade	tlw. Mauerwerk, tlw. Holzkonstruktion
Decken	keine
Treppen	keine
Fußböden	gepflastert
Innenwände	massiv
Fenster	Metallrahmen, einfach verglast
Türen	Metall- und Holztüren

Sanitäre Installation	unbekannt
Heizung	keine
Photovoltaik/Solar	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	unbekannt
Elektro	unbekannt
Energieeffizienz	nicht relevant
Belichtung und Besonnung	durchschnittlich
Barrierefreiheit	keine Barrierefreiheit
Sanierung/Modernisierung	Augenscheinlich wurden keine Modernisierungen durchgeführt.
Schäden/Modernisierungstau	<ul style="list-style-type: none">- gebrochene, tlw. ausgeschlagene Fensterscheiben- defekte Fallrohre/Rinne- asbesthaltige Eternitplatten- Dachbalken und Eindeckung überaltert/defekt
Besondere Bauteile	keine
Außenanlagen	gepflasterte Wege, ansonsten größtenteils verwilderte Grünflächen, die tlw. zu Lagerzwecken genutzt werden
Weitere Bauten	keine

Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem überalterten und vernachlässigten, tlw. desolaten Bau- und Unterhaltungszustand. Es sind diverse Schäden und/oder Mängel. Das Gebäude wird daher als abrisstauglich eingestuft.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

5.4.2.2 Bewertung

Das Flurstück ist bebaut mit einer Betriebshalle, in einem Mix aus Massiv- und Holzkonstruktion von rd. 500 m² Bruttogrundfläche (ausgemessen anhand des Lageplans). Es liegen zu diesem Objekt im Bauaktenarchiv keinerlei Unterlagen oder eine Baugenehmigung vor. Auch das Baujahr ist unbekannt und konnte nicht herausgefunden werden. Das Gebäude muss jedoch vor 1987 errichtet worden sein, da in der Bauakte des benachbarten Flurstücks ein bestehendes Sägewerk erwähnt wird. Das Baujahr wird grob geschätzt zwischen 1960 und 1980.

Anhand des Lageplans ist zu erkennen, dass dieses Gebäude die Flurstücksgrenze überschreitet und das südliche angrenzende Flurstück 697 überbaut. Diese Überbauung ist nicht genehmigt bzw. geregelt.

Das Gebäude ist in einem insgesamt desolaten und vernachlässigten Zustand. Es sind diverse Beschädigungen vorhanden. Zudem ist das Dach aus asbesthaltigen Eternitwellplatten. Das Sägewerk wird augenscheinlich bereits seit einiger Zeit nicht mehr genutzt. Es handelt sich hierbei um ein Abrissobjekt.

Der Wert der Immobilie (Liquidationswert) bemisst sich im Bewertungsfall nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert.

Freilegungskosten umfassen in der Regel die

- Abbruchkosten der baulichen Anlagen (Kosten des Rückbaus),
- Verbringungskosten des Abbruchmaterials,
- Deponiekosten des Abbruchmaterials
- abzgl. der Erlöse aus Materialverwertung

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Beseitigungskosten erreicht werden.

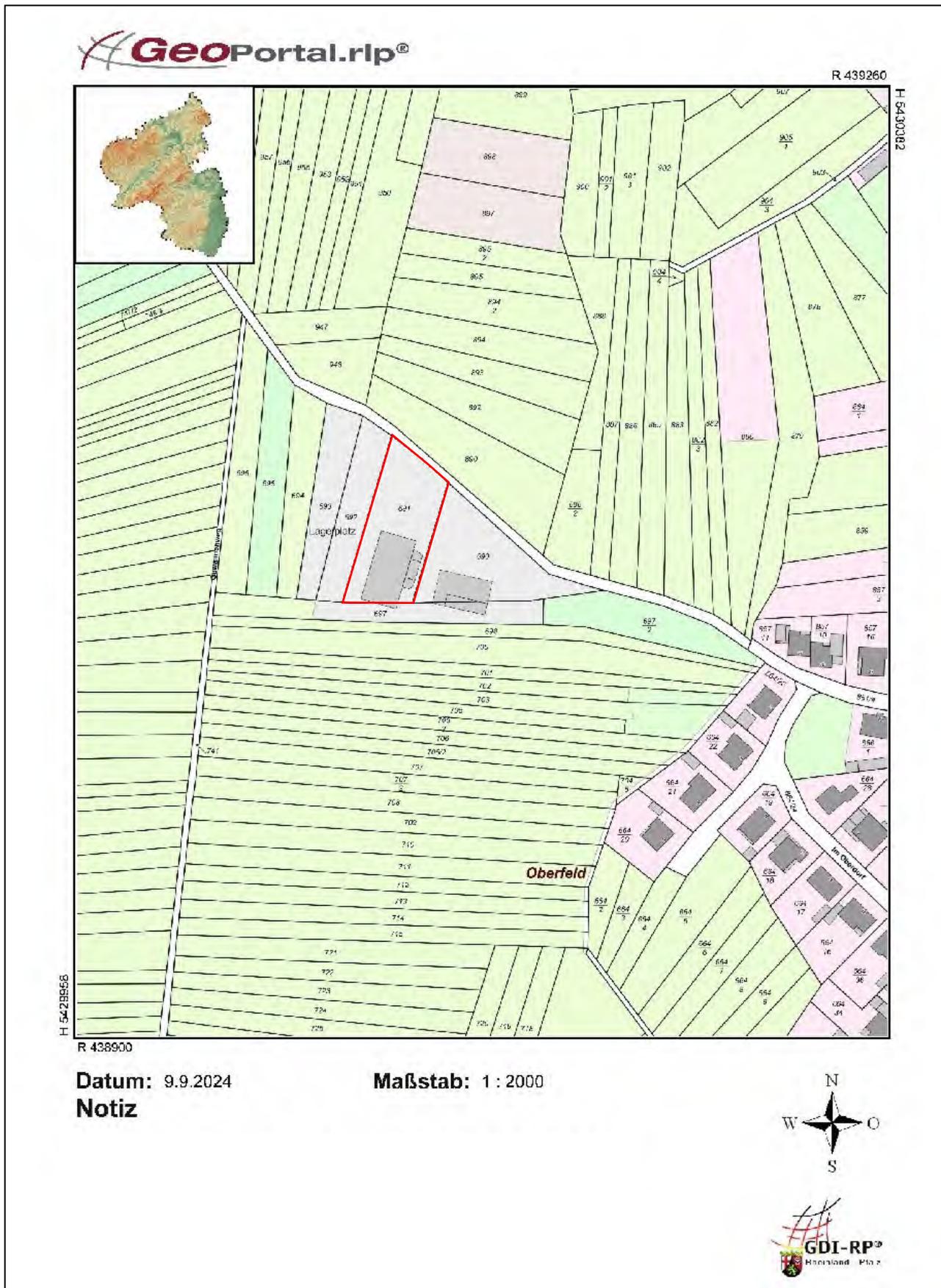
Die Kostenschätzung für die Ermittlung der Freilegungskosten erfolgte unter Anwendung eines Kalkulationsprogramms für Abbruchkosten sowie Erfahrungswerten der Sachverständigen.

Demnach ergeben sich die Freilegungskosten inkl. Entsorgung von 150 €/m² und damit insgesamt von 75.000,00 €.

Bodenwert	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenrichtwert	35,00 €/m ²
Anpassung	-
Angepasster Bodenrichtwert	35,00 €/m ²
Grundstücksgröße	2.040,00 m ²
Bodenwert	71.400,00 €

Ermittlung des Liquidationswertes		
Bodenwert		71.400,00 €
Abbruchkosten	-	75.000,00 €
Liquidationswert	=	0,00 €
Rundung		0,00 €
Verkehrswert (ger.)		0,00 €

5.4.2.3 Flurkarte



5.4.2.4 Katastrauszug

Auszug aus den Geobasisinformationen Flurstücks- und Eigentüternachweis		 Rheinland-Pfalz VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ
Hergestellt am 04.11.2024		Pestalozzistraße 4 76829 Lanxau in der Pfalz
Flurstück 691, Gemarkung Büchelberg (5688)		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Wörth am Rhein Landkreis: Germersheim	
Lage:	Oberfeld	
Fläche:	2 040 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	2 040 m ² Industrie- und Gewerbefläche -allgemein	
Hinweise zum Flurstück:	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-6914-301 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Grundbuchamt Kandel Grundbuchbezirk Büchelberg Grundbuchblatt 766 Laufende Nummer 3	
Eigentümer:		
<small>Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umsiedlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)</small>		
1/1	Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.	

5.4.2.5 Fotodokumentation



Bild 1 – Ansicht Grundstück



Bild 2 – Silo



Bild 3 – Werkshalle



Bild 4 – Schäden



Bild 5 – Südansicht



Bild 6 – Westansicht

5.4.3 Büchelberg, Oberfeld, Flst. 692

5.4.3.1 Beschreibung



Lagerplatz Fläche „Oberfeld“, Flst. 692

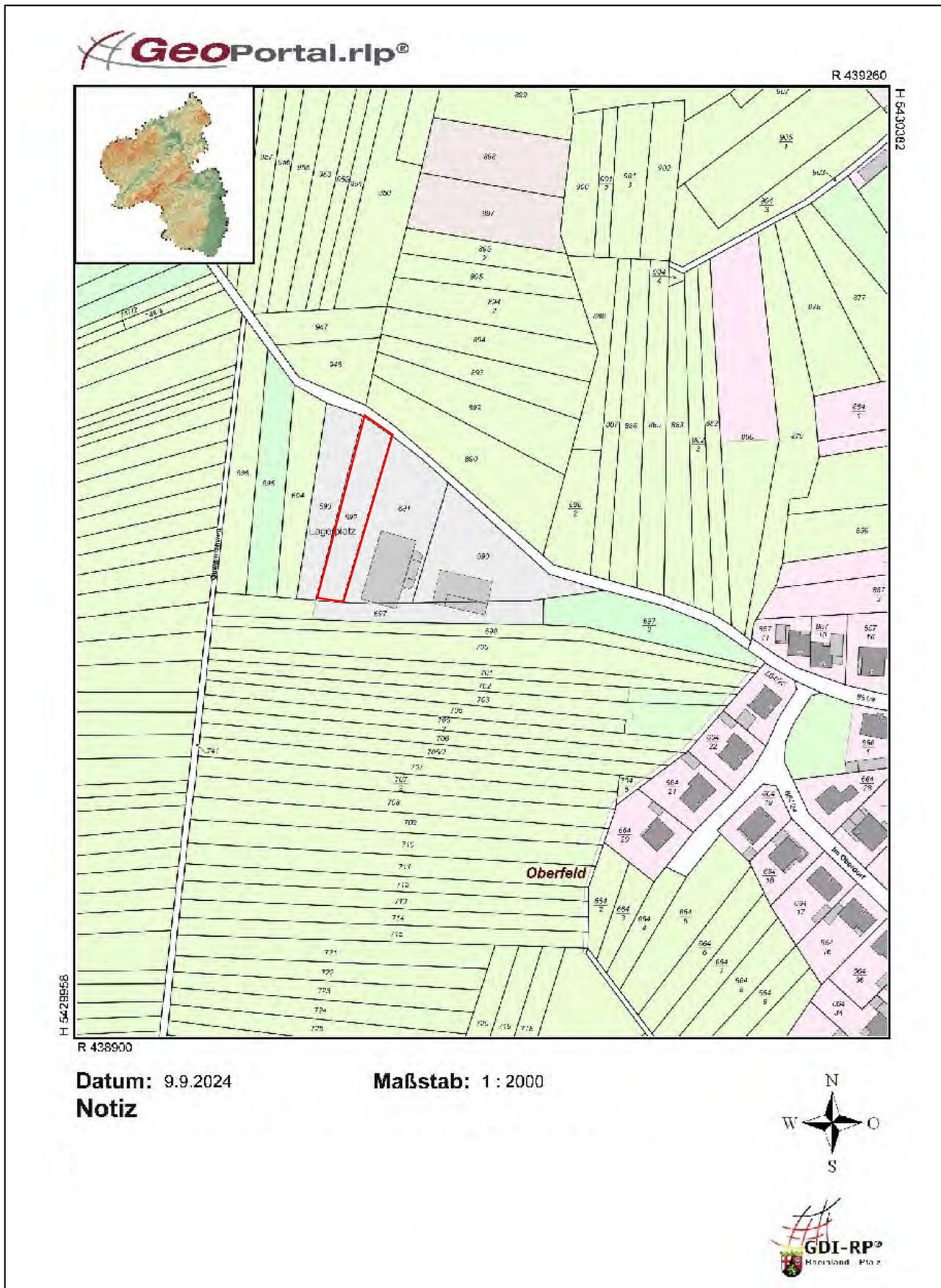
Größe	1.090 m ²
Nutzung	Lagerplatz
Pacht	Es liegen keine Informationen über Pachtverträge vor.
Bodenart	Schwerer Lehm
Aufwuchs	Gräser, Baum und Gestrüpp
Entfernung/Lage zum Ort	ca. 100 m westlich
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Mittlere Länge x Mittlere Breite	80 m x 13 m
Topografie	annähernd eben
Zuwegung	einseitig

5.4.3.2 Bewertung

Bodenwert	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenrichtwert	35,00 €/m ²
Anpassung	-
Angepasster Bodenrichtwert	35,00 €/m ²
Grundstücksgröße	1.090,00 m ²
Bodenwert	38.200,00 €

Verkehrswert gerundet	38.000,00 €
------------------------------	--------------------

5.4.3.3 Flurkarte



5.4.3.4 Katastrauszug

Auszug aus den Geobasisinformationen Flurstücks- und Eigentüternachweis		 Rheinland-Pfalz VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ
Hergestellt am 04.11.2024		Pestalozzistraße 4 76829 Lanxau in der Pfalz
Flurstück 692, Gemarkung Büchelberg (5688)		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Wörth am Rhein Landkreis: Germersheim	
Lage:	Oberfeld	
Fläche:	1 090 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	1 090 m ² Lagerplatz	
Hinweise zum Flurstück:	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-6914-301 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Grundbuchamt Kandel Grundbuchbezirk Büchelberg Grundbuchblatt 766 Laufende Nummer 4	
Eigentümer:		
<small>Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)</small>		
<small>1/1 Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.</small>		

5.4.4 Büchelberg, Oberfeld, Flst. 697

5.4.4.1 Beschreibung



Ackerland „Oberfeld“, Flst. 697

Größe	1.371 m ²
Nutzung	Wiese und Lagerplatz
Pacht	Es liegen keine Informationen über Pachtverträge vor
Bodenart	Schwerer Lehm
Aufwuchs	Gräser
Entfernung/Lage zum Ort	ca. 100 m westlich
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Mittlere Länge x Mittlere Breite	9 m x 146 m
Topografie	leicht abfallend von West nach Ost
Zuwegung	einseitig über Schotterweg

5.4.4.2 Bewertung

Das Grundstück teilt sich auf in 948 m² Industrie- und Gewerbefläche und 423 m² Grünland. Es ist im Bereich der Gewerbefläche überbaut durch zwei Gebäude der benachbarten Flurstücke 690 und 691.

Das Grundstück ist belastet mit einer Vereinigungsbaulast zugunsten Flst. 690. Durch das Gebäude dieses Grundstücks ist ein Überbau von rd. 100 m² vorhanden. Außerdem wird das Flurstück als Lagerplatzerweiterung von Flst. 690 genutzt. Durch das (abrissreife) Gebäude des Flurstücks 691 besteht ein nicht geregelter Überbau von rd. 14 m².

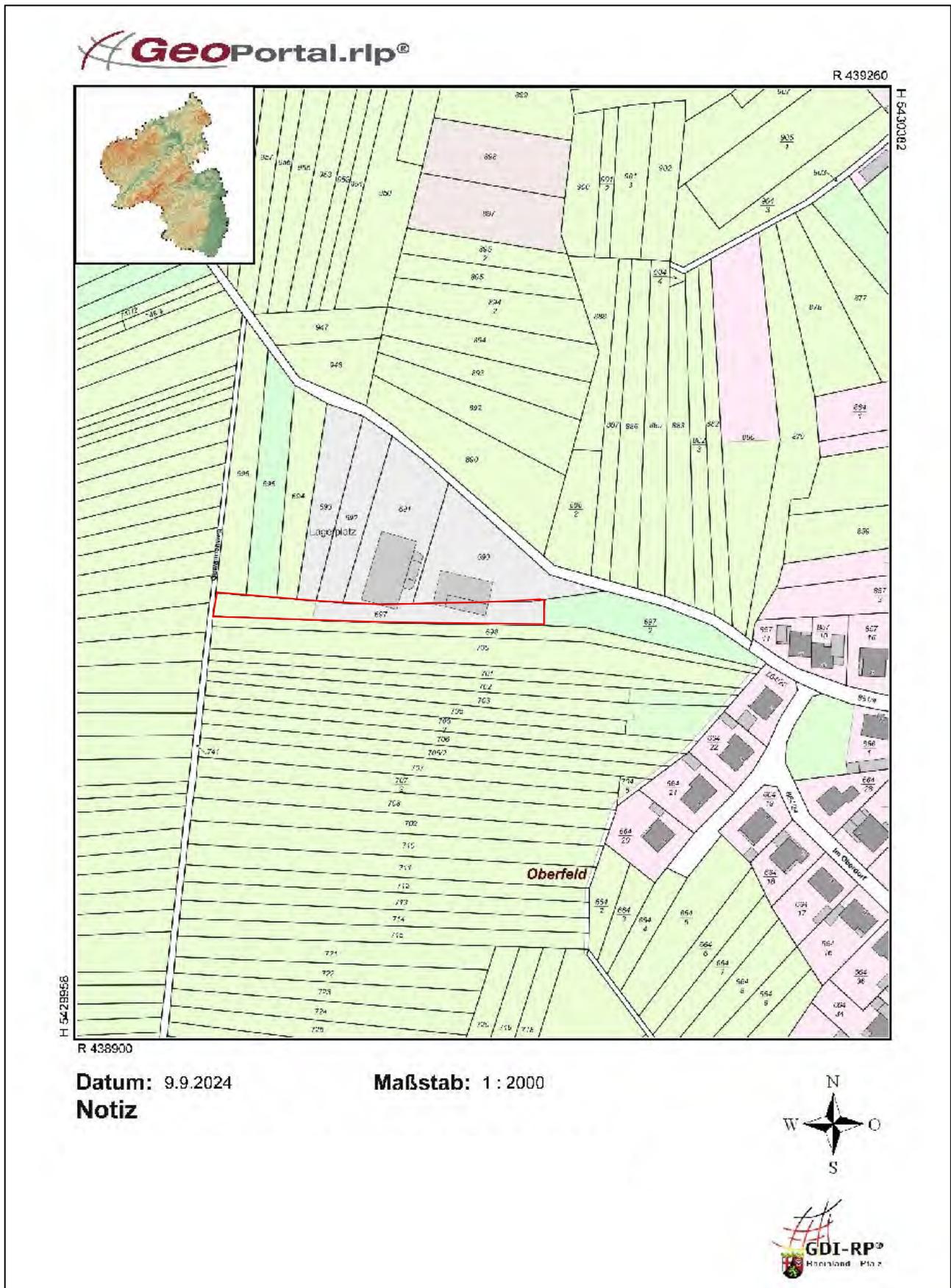
Bodenwert	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenrichtwert Gewerbefläche	35,00 €/m ²
Anpassung Bodenrichtwert	-
Angepasster Bodenrichtwert Gewerbefläche	35,00 €/m ²
Bodenrichtwert Grünland	0,90 €/m ²
Anpassung Bodenrichtwert	-
Angepasster Bodenrichtwert Grünland	0,90 €/m ²
Grundstücksgröße Anteil Gewerbe	948 m ²
Grundstücksgröße Anteil Grünland	423 m ²
Bodenwert	33.560,70 €
abzgl. Vereinigungsbaulast	- 10.200,00 €
abzgl. Nutzungseinschränkung durch (ungeregelten) Überbau	- 500,00 €
Verkehrswert	22.860,70 €
Verkehrswert gerundet	22.900,00 €

Bewertung der Baulast und des Überbaus

Der Einfluss durch die Baulast zugunsten Flst. 690 besteht zum einen durch den vorhandenen Überbau über rd. 100 m² sowie die durch die Baulast resultierende Nutzungseinschränkung und die erweiterte Lagerfläche. Dieser Einfluss wird wie folgt werttechnisch eingeordnet:

<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenrichtwert Gewerbefläche	35,00 €/m ²
Größe Überbau Flst. 690	100 m ²
Abschlag aufgrund der überbauten Fläche	3.500,00 €
Geschätzter Werteeinfluss durch Einschränkung aufgrund der Baulast: 20 % des Grundstückswertes	6.700,00 €
Größe Überbau Flst. 691	14 m ²
Abschlag aufgrund der überbauten Fläche	500,00 €
Werteinfluss	10.700,00 €

5.4.4.3 Flurkarte



5.4.4.4 Katasterauszug

Auszug aus den Geobasisinformationen		 Rheinland-Pfalz VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ
Flurstücks- und Eigentümemachweis		
Hergestellt am 04.11.2024		Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz
Flurstück 697, Gemarkung Büchelberg (5688)		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Wörth am Rhein Landkreis: Germersheim	
Lage:	Oberfeld	
Fläche:	1 371 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	948 m ² Industrie- und Gewerbefläche -allgemein 423 m ² Grünland	
Bewertung:	1 371 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)	
Hinweise zum Flurstück:	Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: DE-6914-401 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-6914-301 Baulast Ausführende Stelle: Landkreis Germersheim Bezeichnung: 1987-0001-1-1 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Grundbuchamt Kandel Grundbuchbezirk Büchelberg Grundbuchblatt 766 Laufende Nummer 5	
Eigentümer:		
<small>Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)</small>		
<small>1/1 Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.</small>		

5.4.5 Büchelberg, Schaidter-Wiesen, Flst. 938

5.4.5.1 Beschreibung



Landwirtschaftsfläche „Schaidter-Wiesen“, Flst. 938

Größe	1.120 m ²
Nutzung	Brachland
Pacht	Es liegen keine Informationen über Pachtverträge vor
Bodenart	Schwerer Lehm
Aufwuchs	Wiese sowie Gestrüpp und Gehölz (verwildert)
Entfernung/Lage zum Ort	ca. 500 m nord-westlich
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Mittlere Länge x Mittlere Breite	70 m x 15 m
Topografie	annähernd eben
Zuwegung	einseitig über Schotterweg

5.4.5.2 Bewertung

Das Grundstück teilt sich auf in 569 m² Gehölzfläche und 551 m² Streuobstwiese. Das Grundstück ist verwildert und wird augenscheinlich nicht genutzt bzw. gepflegt. Die Abweichungen zum Richtwert werden entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenschätzung	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Zustandsstufe	5
Entstehungsart	Verwitterung, grob, steinig (Vg)
Bodenzahl	43
Ackerzahl	46
Ertragsmesszahl	515

Bodenwert	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenrichtwert Ackerland (2.000 m ² , AZ 50)	0,90 €/m ²
Anpassung Ackerzahl	0,93
Anpassung Größe	0,96
Angepasster Bodenrichtwert Ackerland	0,89 €/m ²
Bodenrichtwert Forstfläche	0,35 €/m ²
Anpassung	-
Bodenrichtwert Forstfläche	0,35 €/m ²
Grundstücksanteil Grünfläche	551 m ²
Grundstücksanteil Gehölzfläche	569 m ²
Bodenwert	691,48 €

Verkehrswert gerundet	700,00 €
------------------------------	-----------------

5.4.5.3 Flurkarte



5.4.5.4 Katasterauszug

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentümersachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 04.11.2024

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

Flurstück 938, Gemarkung Büchelberg (5688)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Wörth am Rhein Landkreis: Germersheim
Lage:	Schaidter-Wiesen
Fläche:	1 120 m ²
Tatsächliche Nutzung:	569 m ² Gehölz 551 m ² Streuobstwiese
Bodenschätzung:	1 120 m ² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 43, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 515 Gesamtertragsmesszahl 515
Bewertung:	1 120 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)
Hinweise zum Flurstück:	Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: DE-6914-401 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-6914-301 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Kandel Grundbuchbezirk Büchelberg Grundbuchblatt 766 Laufende Nummer 6
Eigentümer:	

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

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

5.4.6 Büchelberg, Zehn Morgen, Flst. 1003

5.4.6.1 Beschreibung



Landwirtschaftsfläche „Zehn Morgen“, Flst. 1003

Größe	1.640 m ²
Nutzung	Wiese
Pacht	Es liegen keine Informationen über Pachtverträge vor
Bodenart	Schwerer Lehm und sandiger Lehm
Aufwuchs	Gräser und Laubwald
Entfernung/Lage zum Ort	ca. 800 m nordwestlich
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Mittlere Länge x Mittlere Breite	80 m x 20 m
Topografie	leicht abfallend von Ost nach West
Zuwegung	zweiseitig über Wiesenweg, dabei verläuft ein Weg über das Grundstück

5.4.6.2 Bewertung

Das Grundstück teilt sich auf in 1.362 m² Acker-Grünland, 177 m² Laubholz und 101 m² Fahrweg.

Die Abweichungen zum Richtwert werden entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 bei der Bewertung berücksichtigt.

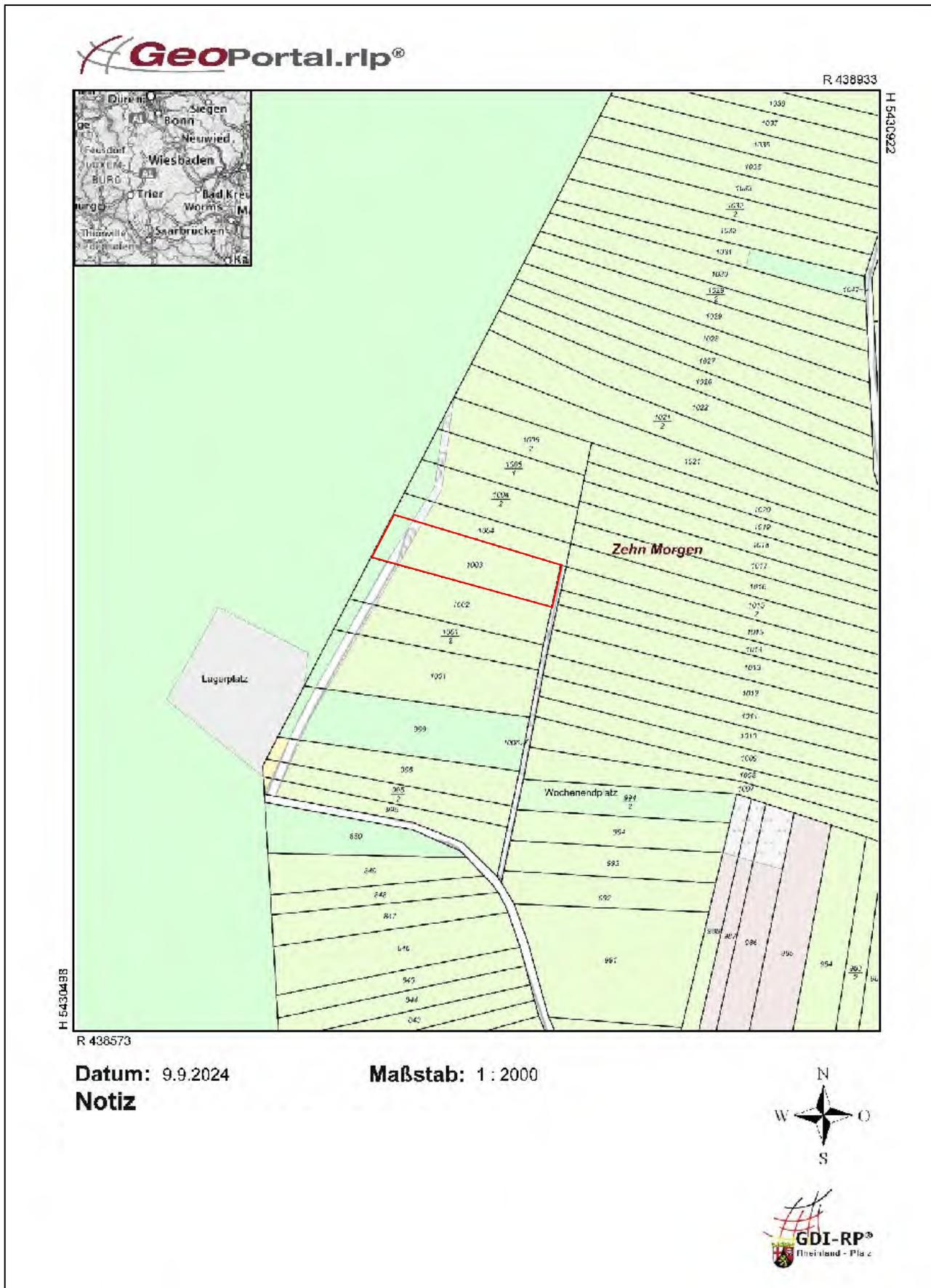
Bodenschätzung	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Zustandsstufe	4
Entstehungsart	Diluvium (D)
Bodenzahl	54
Ackerzahl	60
Ertragsmesszahl	475
Zustandsstufe	5
Entstehungsart	Verwitterung (V)
Bodenzahl	49
Ackerzahl	52
Ertragsmesszahl	349

Bodenwert	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenrichtwert Ackerland (2.000 m ² , AZ 50)	1,00 €/m ²
Anpassung Größe	0,98
Anpassung Ackerzahl (791 m ²)	1,15
Anpassung Ackerzahl (672 m ²)	1,03
Angepasster Bodenrichtwert Ackerland (791 m ²)	1,13 €/m ²
Angepasster Bodenrichtwert Ackerland (672 m ²)	1,01 €/m ²
Bodenrichtwert Forstfläche	0,35 €/m ²
Anpassung	-
Bodenrichtwert Forstfläche	0,35 €/m ²
Grundstücksanteil Acker-Grünfläche	1.362 m ²
Grundstücksanteil Gehölzfläche	177 m ²
Grundstücksanteil Fahrweg	101 m ²
Bodenwert	1.152,80 €

Verkehrswert gerundet	1.200,00 €
------------------------------	-------------------

Bemerkung: aufgrund des Fahrweges über das Grundstück wird ein Abschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert für diesen Flächenanteil angerechnet.

5.4.6.3 Flurkarte



5.4.6.4 Katastrauszug

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentümnachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 04.11.2024

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

Flurstück 1003, Gemarkung Büchelberg (5688)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Wörth am Rhein Landkreis: Germersheim
Lage:	Zehn Morgen
Fläche:	1 640 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 362 m ² Grünland 177 m ² Laubholz 101 m ² Fahrweg
Bodenschätzung:	791 m ² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 475 672 m ² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 49, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 349 Gesamtertragsmesszahl 824
Bewertung:	1 463 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 177 m ² Forstwirtschaftliche Nutzung (H)
Hinweise zum Flurstück:	Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: DE-6914-401 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-6914-301 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Kandel Grundbuchbezirk Büchelberg Grundbuchblatt 766 Laufende Nummer 7

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

1/2

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

5.4.7 Büchelberg, Dornenteile, Flst. 1314

5.4.7.1 Beschreibung



Landwirtschaftsfläche „Dornenteile“, Flst. 1314

Größe	510 m ²
Nutzung	Grünland (Pferdekoppel)
Pacht	Es liegen keine Informationen über Pachtverträge vor, jedoch wird aufgrund der Pferdeweiden vermutet, dass das Grundstück verpachtet ist.
Bodenart	Ton
Aufwuchs	Gräser
Entfernung/Lage zum Ort	ca. 250 m nordöstlich
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Mittlere Länge x Mittlere Breite	62 m x 8 m
Topografie	leicht abfallend von Süd nach Nord
Zuwegung	einseitig über Wiesenweg

5.4.7.2 Bewertung

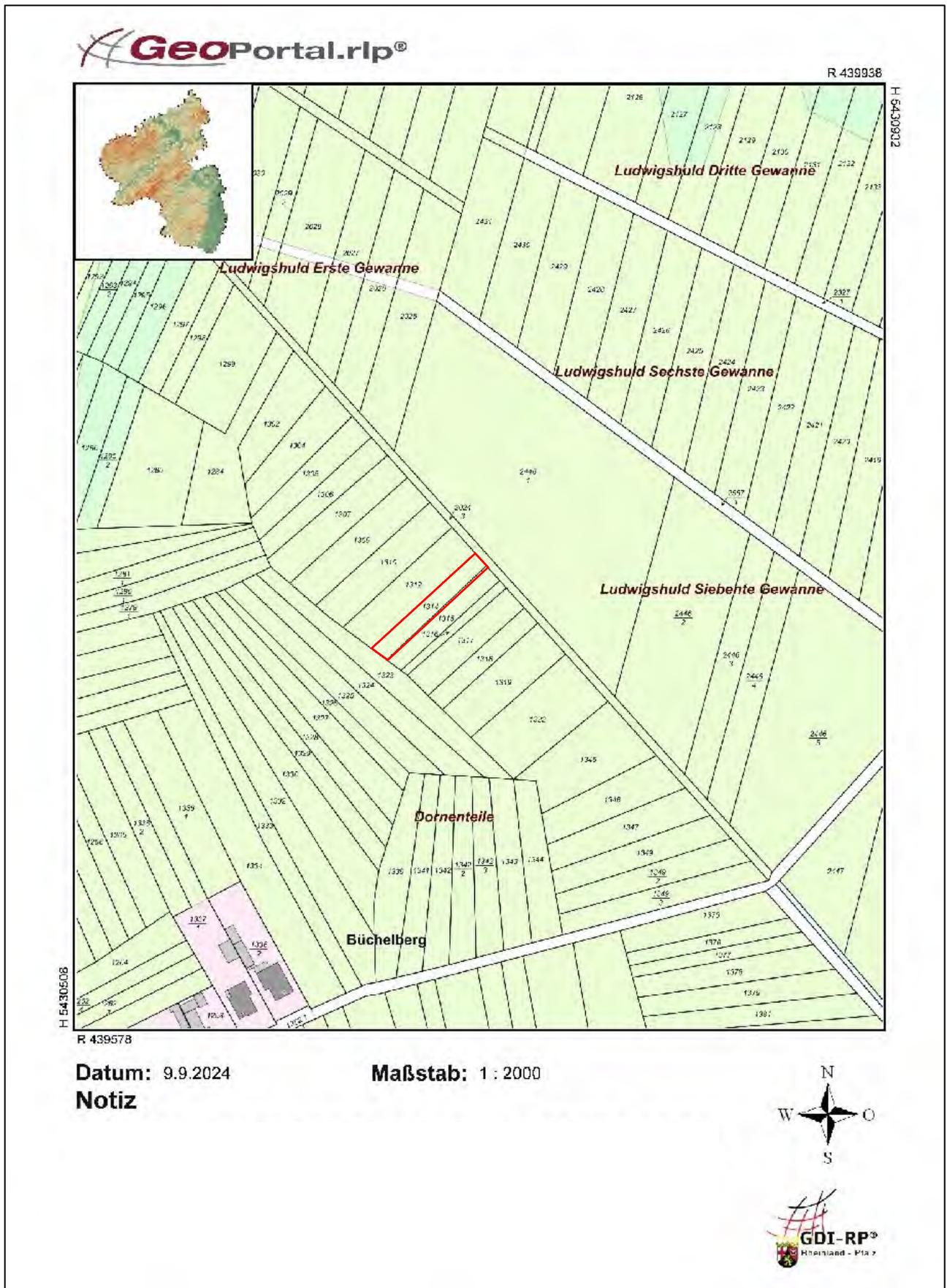
Die Abweichungen zum Richtwert werden entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 bei der Bewertung berücksichtigt werden.

Bodenschätzung	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenstufe	II
Wasserstufe	3
Grünlandgrundzahl	51
Grünlandzahl	50
Ertragsmesszahl	255

Bodenwert	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenrichtwert Grünland (1.300 m ² , GZ 45)	0,90 €/m ²
Anpassung Größe	1,04
Anpassung Grünlandzahl	1,03
Angepasster Bodenrichtwert Grünland	0,97 €/m ²
Grundstücksanteil Grünfläche	510 m ²
Bodenwert	492,31 €

Verkehrswert gerundet	500,00 €
------------------------------	-----------------

5.4.7.3 Flurkarte



5.4.7.4 Katastrerauszug

Auszug aus den Geobasisinformationen Flurstücks- und Eigentümersnachweis		 Rheinland-Pfalz VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ
Hergestellt am 04.11.2024		Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz
Flurstück 1314, Gemarkung Büchelberg (5688)		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Wörth am Rhein Landkreis: Germersheim	
Lage:	Dornenteile	
Fläche:	510 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	510 m ² Grünland	
Bodenschätzung:	510 m ² Grünland (Gr), Bodenart Ton (T), Bodenstufe (II), Klimastufe 8 ^o C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 51, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 255 Gesamtertragsmesszahl 255	
Bewertung:	510 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)	
Hinweise zum Flurstück:	Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: DE-6914-401 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-6914-301 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Grundbuchamt Kandel Grundbuchbezirk Büchelberg Grundbuchblatt 766 Laufende Nummer 8	
Eigentümer:		
<small>Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)</small>		
<small>1/1 Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz</small>		

5.4.8 Büchelberg, Neubruch Lange Wiesen, Flst. 1470

5.4.8.1 Beschreibung



Landwirtschaftsfläche „Neubruch Lange Wiesen“, Flst. 1470

Größe	2.308 m ²
Nutzung	Wiese
Pacht	Es liegen keine Informationen über Pachtverträge vor
Bodenart	Lehm
Aufwuchs	Gräser und Gehölz
Entfernung/Lage zum Ort	ca. 400 m östlich
Grundstücksform	rechteckig
Mittlere Länge x Mittlere Breite	180 m x 11 m
Topografie	annähernd eben
Zuwegung	einseitig über K17

5.4.8.2 Bewertung

Das Grundstück teilt sich auf in 1.947 m² Grünland, 337 m² Gehölzfläche und 24 m² Graben.

Da aus der Fläche des Grabens kein Nutzen hervorgeht wird der Bodenwert für diesen Teil mit 0,00 € angesetzt.

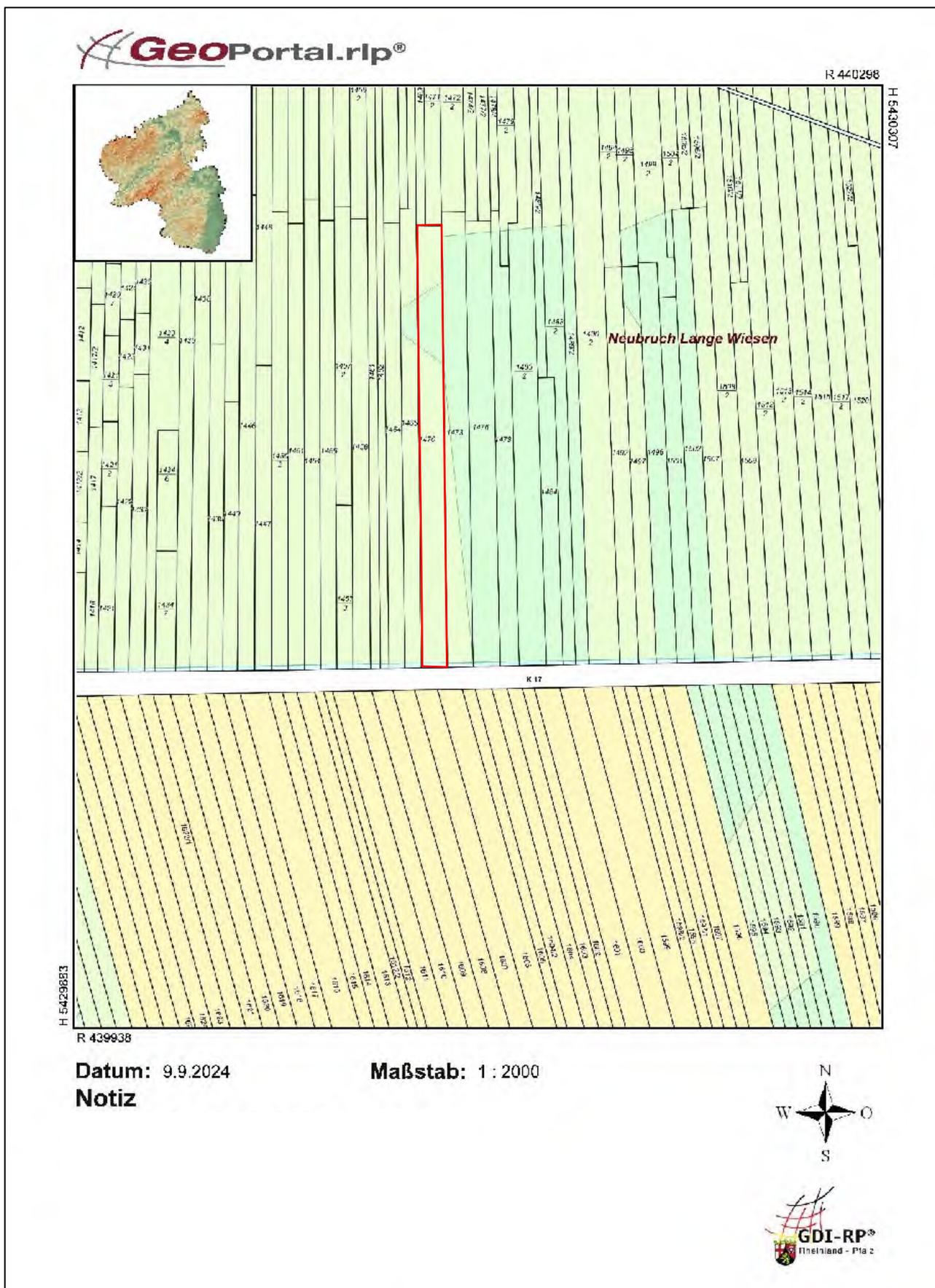
Die Abweichungen zum Richtwert werden entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenschätzung	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenstufe	II
Wasserstufe	3
Grünlandgrundzahl	52
Grünlandzahl	52
Ertragsmesszahl	644
Bodenstufe	II
Wasserstufe	3
Grünlandgrundzahl	49
Grünlandzahl	49
Ertragsmesszahl	359

Bodenwert	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenrichtwert Grünland (1.300 m ² , GZ 45)	0,90 €/m ²
Anpassung Größe	0,98
Anpassung Grünlandzahl (1.239 m ²)	1,04
Anpassung Grünlandzahl (732 m ²)	1,03
Angepasster Bodenrichtwert Grünland (1.239 m ²)	0,92 €/m ²
Angepasster Bodenrichtwert Grünland (732 m ²)	0,91 €/m ²
Bodenrichtwert Forstfläche	0,35 €/m ²
Anpassung	-
Bodenrichtwert Forstfläche	0,35 €/m ²
Grundstücksanteil Grünfläche	1.947 m ²
Grundstücksanteil Gehölzfläche	337 m ²
Grundstücksanteil Graben	24 m ²
Bodenwert	1.921,03 €

Verkehrswert gerundet	1.900,00 €
------------------------------	-------------------

5.4.8.3 Flurkarte



5.4.8.4 Katastrauszug

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentümnachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 04.11.2024

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

Flurstück 1470, Gemarkung Büchelberg (5688)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Wörth am Rhein Landkreis: Germersheim
Lage:	Neubruch Lange Wiesen
Fläche:	2 308 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 947 m ² Grünland 337 m ² Gehölz 24 m ² Graben
Klassifizierung:	Gewässer III. Ordnung
Bodenschätzung:	1 239 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 52, Unbedingtes Wiesenland (W), Ertragsmesszahl 644 732 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 49, Grünlandzahl 49, Unbedingtes Wiesenland (W), Ertragsmesszahl 359 Gesamtertragsmesszahl 1003
Bewertung:	1 971 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 337 m ² Forstwirtschaftliche Nutzung (H)
Hinweise zum Flurstück:	Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: DE-6914-401 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-6914-301 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Kandel Grundbuchbezirk Büchelberg

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

1/2

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

5.4.9 Büchelberg, Ludwigshuld Erste Gewanne, Flst. 2047

5.4.9.1 Beschreibung



Landwirtschaftsfläche „Ludwigshuld Erste Gewanne“, Flst. 2047

Größe	1.559 m ²
Nutzung	Wiese
Pacht	Es liegen keine Informationen über Pachtverträge vor
Bodenart	Ton
Aufwuchs	Gräser
Entfernung/Lage zum Ort	ca. 600 m nördlich
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Mittlere Länge x Mittlere Breite	83 m x 19 m
Topografie	leicht abfallend von Süd nach Nord
Zuwegung	zweiseitig über Wiesenweg

5.4.9.2 Bewertung

Die Abweichungen zum Richtwert werden entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenschätzung	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenstufe	II
Wasserstufe	3
Grünlandgrundzahl	48
Grünlandzahl	47
Ertragsmesszahl	733

Bodenwert	
<i>Merkmal</i>	<i>Wert</i>
Bodenrichtwert Grünland (1.300 m ² , GZ 45)	0,90 €/m ²
Anpassung Größe	0,99
Anpassung Grünlandzahl	1,01
Angepasster Bodenrichtwert Grünland	0,90 €/m ²
Grundstücksanteil Grünfläche	1.559 m ²
Bodenwert	1.403,25 €

Verkehrswert gerundet	1.400,00 €
------------------------------	-------------------

5.4.9.3 Flurkarte



5.4.9.4 Katastrauszug

Auszug aus den Geobasisinformationen			Rheinland-Pfalz VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ
Flurstücks- und Eigentümnachweis			
Hergestellt am 04.11.2024		Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz	
Flurstück 2047, Gemarkung Büchelberg (5688)			
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Wörth am Rhein Landkreis: Germersheim		
Lage:	Ludwigshuld Erste Gewanne		
Fläche:	1 559 m ²		
Tatsächliche Nutzung:	1 559 m ² Grünland		
Bodenschätzung:	1 559 m ² Grünland (Gr), Bodenart Ton (T), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 733 Gesamtertragsmesszahl 733		
Bewertung:	1 559 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)		
Hinweise zum Flurstück:	Vogelschutzgebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: DE-6914-401 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Bezeichnung: FFH-6914-301 Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau		
Angaben zu Buchung und Eigentum			
Buchungsart:	Grundstück		
Buchung:	Grundbuchamt Kandel Grundbuchbezirk Büchelberg Grundbuchblatt 766 Laufende Nummer 10		
Eigentümer:			
<small>Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)</small>			
1/1	Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.		

6. Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich am Vergleichswert (unbebaut) bzw. am Sachwert (bebaut) orientieren.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 den Verkehrswert der Grundstücke auf ca.:

Gemarkung	Blatt	Lfd.	Flurstück	Lage	Nutzung	Fläche	Verkehrswert
Büchelberg	766	1	690	Oberfeld	Lagerplatz	2.050	88.000,- €
Büchelberg	766	2	691	Oberfeld	Hof- und Gäudefläche	2.040	0,- €
Büchelberg	766	3	692	Oberfeld	Lagerplatz	1.090	38.000,- €
Büchelberg	766	4	697	Oberfeld	Ackerland	1.371	22.900,- €
Büchelberg	766	5	938	Schaidter- Wiesen	Landwirtschaftsfläche	1.120	700,- €
Büchelberg	766	6	1003	Zehn Morgen	Landwirtschaftsfläche	1.640	1.200,- €
Büchelberg	766	7	1314	Dornenteile	Landwirtschaftsfläche	510	500,- €
Büchelberg	766	8	1470	Neubruch Lange Wiesen	Landwirtschaftsfläche	2.308	1.900,- €
Büchelberg	766	9	2047	Ludwigshuld Erste Gewanne	Landwirtschaftsfläche	1.559	1.400,- €
Gesamtwert							154.600,- €

Der Ersteller versichert das vorstehende Gutachten aus rein objektiven Gesichtspunkten, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Darüber hinaus wurde Gutachten höchst persönlich besichtigt und erstellt. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Für versteckte Mängel und Altlasten, die bei der Besichtigung nicht erkennbar waren, kann keine Haftung übernommen werden.

Speyer, 07.11.2024

Ort, Datum



Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Personenzertifiziert und überwacht durch SVG Euro-Zert GmbH
Zertifizierungsnummer: ZN – 2022 - 28 - 03 – 1580

Gültig bis: März 2027

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)

