

Kein Original  
Gutachten!

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

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

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Sachverständige für Bauschäden und Instandsetzungsplanung, zertifiziert durch die Hochschule Kaiserslautern ZB 2004-08-26

Stephanie Ebert-Glimm Salzbachstraße 18 66969 Lemberg

Amtsgericht Pirmasens  
Bahnhofstraße 22-26

66953 Pirmasens

Datum: 26.06.2023

Az.: 1K 56/22

## **GUTACHTEN**

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

**Lagerhalle bebaute Grundstück  
in 66953 Pirmasens, Am Sommerwald 82  
Folgenutzung als Bauland**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
30.05.2023 ermittelt mit rd.

**112.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 6**

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Lagerhalle .....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.5.1	Lagerhalle .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	11
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	12
4.2	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung .....	12
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.4	Bodenwertermittlung .....	13
4.5	Vergleichswertermittlung.....	14
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	14
4.5.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	15
4.5.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	16

4.6	Verkehrswert .....	17
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>19</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	19
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	20
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>20</b>

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

**Kurzfassung des Gutachtens**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Pirmasens Bahnhofstr. 22.26 66955 Pirmasens
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Wertermittlung in der Zwangsversteigerung
<b>Wertermittlungstichtag</b>	30.05.2023
<b>Qualitätsstichtag:</b>	30.05.2023
<b>Ortstermin</b>	30.05.2023
<b>Eigentümer</b>	siehe Gerichtsschreiben
<b>Mieter</b>	Keine
<b>Zwangsverwaltung</b>	Keine
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	Grundbuch von Pirmasens, Blatt 5847 lfd. Nr. 3 Gemarkung Pirmasens, Flurstück 6673 (1.591 m <sup>2</sup> ); Gebäude- und Freifläche, Am Sommerwald 82
<b>Gebäudekurzbeschreibung</b>	Lagerhalle, eingeschossig, nicht unterkellert. Baujahr ca. 1972 geschätzt Das Gebäude ist abbruchreif
<b>Wertermittlungsverfahren</b>	Vergleichswertverfahren
<b>Bodenwert (relativ)</b>	83,29 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert (absolut)</b>	133.000,00 €
<b>Mietansatz</b>	0,00
<b>Restnutzdauer</b>	0 Jahre
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-30.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	112.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>112.000,00 €</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Unterausgenutztes Grundstück, bebaut mit einer abbruchreifen Lagerhalle
Objektadresse:	Am Sommerwald 82 66953 Pirmasens
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pirmasens, Blatt 5847, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Pirmasens, Flurstück 6673 (1.591 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren Beschluss des Amtsgerichts Pirmasens vom 18.04.2023
Wertermittlungsstichtag:	30.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.05.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	30.05.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Ebert-Glimm, Sachverständige
Eigentümer:	Da das Gutachten im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für die Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben, aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen. Zur Wahrung der Anforderungen an Verkehrswertgutachten sind die vorliegenden Ausführungen durch einen Annex zum Gutachten ergänzt, der die Anlagen mit personenbezogenen Angaben umfasst und nur dem Gericht vorliegt.
Mieter:	Vermutlich Keine
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Keine
Gewerbebetrieb:	Unbekannt, vermutlich keiner
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Unbekannt, vermutlich keine Die Lagerhalle konnte nicht von innen besichtigt werden
Prozessbevollmächtigte:	RAe Born, Hauptstraße 7, 66482 Zweibrücken
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.08.2022</li> </ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 01.01.2022</li> <li>• Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022</li> <li>• Luftaufnahme mit Stand 01.01.2022</li> </ul>

- Auskunft Stadtplanungsamt Pirmasens
- Auskunft Bauaufsichtsamt Pirmasens

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

#### Bericht über:

- Verkehrs- und Geschäftslage siehe **2.1.1; 2.1.2**
- baulicher Zustand und anstehende Reparaturen siehe **3.2.6**
- Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen siehe **2.5.3**
- Verdacht auf Hausschwamm (**3.2.6**)

#### Feststellung über:

- |  |   |
|--|---|
| a) Verdacht auf ökologische Altlasten  | Konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden |
| b) Verwalter                           | nicht vorhanden   |
| c) Mieter oder Pächter                 | unbekannt, vermutlich eigen genutzt                             |
| d) Wohnpreisbindung gem. § WoBindG     | nicht vorhanden   |
| e) Gewerbebetrieb                      | nicht vorhanden   |
| f) Maschinen und Betriebseinrichtungen | Vermutlich nicht vorhanden                                      |
| g) Energieausweis im Sinne des GEG     | nicht vorhanden   |

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Pirmasens Die kreisfreie Stadt Pirmasens liegt im Südwesten von Rheinland-Pfalz in kurzer Entfernung zum Oberzentrum Kaiserslautern und zur Metropolregion Rhein-Neckar. Sitz der Kreisverwaltung Südwestpfalz und der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land.
Ort und Einwohnerzahl:	Pirmasens (ca. 40.000 Einwohner) Die einstige Schuhmetropole ist auch noch heute von der Schuhindustrie geprägt und beherbergt zahlreiche weltmarktführende Unternehmen aus dem Bereich der Schuhherstellung und -vertrieb.
Einwohnerentwicklung:	stagnierende Bevölkerungsentwicklung; Pirmasens hatte in den vergangenen Jahren einen beträchtlichen Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen.
Wirtschafts- und Branchenstruktur:	unterdurchschnittliche Entwicklungs- und Wachstumstendenzen.
Arbeitslosenquote:	überdurchschnittlich; sinkende Arbeitsplatzentwicklung in den letzten Jahren.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Zweibrücken (27 km), Saarbrücken (66 km), Kaiserslautern (36 km), Landau (47 km)  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (130 km)  <u>Bundesstraßen:</u> B10 (1,5 km), B270 (3.2 km)

Autobahnzufahrt:

A 8 (8,6 km), A 62 (8 km) Höheischweiler

Bahnhof:

Pirmasens (3,5 km)

Flughafen:

Saarbrücken (58 km), Frankfurt (154 km)

**2.1.2 Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Pirmasens, im Ortsteil Sommerwald, Richtung Rodalben, in einem allgemeinen Wohngebiet, ca. 1 km (Luftlinie) von der Bundesstraße 10 und Bundesstraße 270 entfernt.

Schule, Kindergarten und Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und im Zentrum.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Stadtverwaltung in Stadtmitte von Pirmasens.

Gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet;

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

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet mit folgenden wesentlichen Merkmalen:

überwiegend wohnliche Nutzungen, offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Gute Verkehrsanbindungen an die B 10, B 270 sowie die A 8 und A 62;

Beeinträchtigungen:

Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Kirche mit Jugendraum und eine Kindertagesstätte.

Immissionen durch den Straßenverkehr konnten bei der Ortsbeichtigung nicht festgestellt werden.

Topografie:

eben

**2.2 Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 27 m;

mittlere Tiefe:

ca. 60 m;

Grundstücksgröße:insgesamt 1.591 m<sup>2</sup>;Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform;

Übertiefe

**2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

öffentliche Verbindungsstraße (Einbahnstraße);

Straße mit normalem Anliegerverkehr zu den Wohnstraßen;

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden;

Parkplätze:

Auf dem Grundstück sind keine Parkplätze vorhanden, könnten

	aber geschaffen werden. Parkmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Straßenraum auf Parkstreifen vor und auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Grundstückes
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Abwasserbeseitigung über Nachbargrundstück Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) an dem Grundstück Flurstück-Nr. 6670/5 und an dem Flurstück 6670/7 <u>Vermerk:</u> <i>Nicht benannte, ggf. vorhandene unterirdische Leitungen, sind wertmäßig nicht berücksichtigt.</i>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Lagerhalle; eingefriedet durch Mauer, Zaun <u>Vermerk:</u> <i>Grenznachmessungen wurden von der Sachverständigen keine vorgenommen. Es wird in diesem Zusammenhang auf den in der Anlage beigefügten Flurkartenauszug verwiesen</i>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtige Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.08.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Pirmasens, Blatt 5847 keine wertbeeinflussende Eintragung. Es ist ein Abwasserkanalrecht an den Grundstücken Flur Nr. 6670/5 und 6670/7 eingetragen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	Keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Da kein Verdacht hinsichtlich evtl. bestehender Baulasten besteht, wurde eine gebührenpflichtige Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nicht eingeholt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Bebauungsplan P 027 mit folgenden Vorgaben vorhanden.  
 WA = Allgemeines Wohngebiet  
 II = 2-geschossige Bauweise  
 o = offene Bauweise  
 30° = Dachneigung  
 vordere Baugrenze : 10 m  
 Baufenster: 30 m  
 hintere Baugrenze 30 m

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde geprüft. Für die Lagerhalle liegt dem Bauordnungsamt Pirmasens keine Genehmigung vor. Es liegen jedoch diverse, nicht genehmigte Unterlagen, zum Bau einer Lagerhalle vor. Die Lagerhalle ist außerhalb der im B-Plan gekennzeichneten überbaubaren Fläche gebaut.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ist die Nutzung illegal.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden nicht eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Lagerhalle bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Eine Freilegung ist möglich und wirtschaftlich sinnvoll.  
Das Objekt ist vermutlich leerstehend.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

I

### 3.2 Lagerhalle

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Lagerhalle; eingeschossig; nicht unterkellert; Pulldach; freistehend;
Baujahr:	ca. 1972 (geschätzt)
Außenansicht:	tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Welleternitverkleidung tlw. Kunststoffprofile

#### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Lagerflächen

#### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	tlw. Massiv, tlw. Holzkonstruktion (Pfosten)
Fundamente:	tlw. Streifen-, tlw. Stützenfundamente
Umfassungswände:	tlw. Mauerwerk, tlw. Welleternitverkleidung (vermutl. Asbesthaltig)
Geschossdecken:	keine
Tore / Türen:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Schwingtore mit Bretterfüllung

Dach:

Dachkonstruktion:  
Holzdach, Pfetten aus Holz

Dachform:  
Pulldach

Dacheindeckung:  
Welleternit; vermutlich asbesthaltig  
Dachrinnen- und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	keine
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	keine
Lüftung:	keine
Warmwasserversorgung:	keine

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Lagerhalle

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unverputzt, tlw. Welleternit, tlw. Holzbretter
Fenster:	Lichtwellplatten
Türen:	unbekannt
sanitäre Installation:	keine Wasser- und Abwasserinstallation

#### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	für die jetzige Nutzung vermutlich zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	Die Lagerhalle weist erhebliche Unterhaltungsrückstände und Schäden auf.  Für die Wertermittlung wird die derzeitige Nutzung nicht als nachhaltige Nutzung zugrunde gelegt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau.

Verdacht auf Hauschwamm

besteht nicht

### 3.3 Nebengebäude

keine

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vermutlich vorhanden; Kanalanschluss auf dem Grundstück vorhanden  
Einfriedung (Mauer mit Ziegelabdeckung), 1-flg. Tor mit Tür  
Bäume, Sträucher und Rasenfläche

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Lagerhalle bebaute Grundstück in 66953 Pirmasens, Am Sommerwald 82 zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes Baugrundstück, ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pirmasens	5847	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pirmasens		6673	1.591 m <sup>2</sup>

### 4.2 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Die aktuelle Nutzung hat augenscheinliche keine wirtschaftliche Zukunft mehr. Es wird für die Wertermittlung unterstellt, dass die vorhanden bauliche Anlage keinen wirtschaftlichen Wert mehr besitzt und deshalb liquidiert wird und das Grundstück dann anschließend wieder einer wirtschaftlichen Nutzung, insbesondere einer Bebauung zuzuführen.

In der Wertermittlung wird abweichend von der bisherigen Nutzung von einer nachhaltigen Nutzbarkeit als Bauland ausgegangen.

Es wird deshalb nachfolgend in der Verfahrenswahl und den Verfahrensberechnungen bereits auf die unterstellte Folgenutzung abgestellt. Der Umnutzungsaufwand wird in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt.

### 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (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 gliedert 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 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.591 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 insgesamt **133.000,00 €**.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.05.2023	×	1,09

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

Lage	gute Lage	gute Lage	×	1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	92,65 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	1.591	×	0,90	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II	I	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>83,39 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 83,39 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	1.591 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 132.673,49 € <b>rd. 133.000,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.12.2012 insgesamt **133.000,00 €**.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 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 Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag 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 Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>133.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>9.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>142.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>142.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>112.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>112.000,00 €</b>

#### 4.5.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedung entlang der Straße mit Toranlage	6.000,00 €
Grundstücksanschluss	3.000,00 €
Summe	9.000,00 €

##### 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.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-30.000,00 €
• 150 m <sup>2</sup> + 200,00 €/m <sup>2</sup> einschl. Entsorgung von asbesthaltigem Material	-30.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

##### Ermittlung des Werteeinflusses von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand

Freilegungskosten und sonstiger Aufwand		30.000,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$		
bei $z = 0,00$ % Abzinsungszinssatz	×	1,0000
und $n = 0,00$ Jahren Restnutzungsdauer		
<b>Werteeinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand</b>	=	<b>-30.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>-30.000,00 €</b>

Die sofortige Freilegung ist möglich

### 4.5.3 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 zeitlichen 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 und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

#### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

#### Zu-/Abschläge

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

#### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **112.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes Bauland

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pirmasens	5847	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pirmasens		6673

zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 mit rd.

**112.000 €**

**in Worten: einhundertzwölftausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lemberg, den 26. Juni 2023

---

Dipl. Ing. Stephanie Ebert-Glimm

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00EUR 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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen

Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Haufe: (Hrsg, Sommer/Kröll/Piebler) Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Loseblattsammlung,
- [8] IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022
- [9] Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019
- [10] Baukosten 2020/21 Instandhaltung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

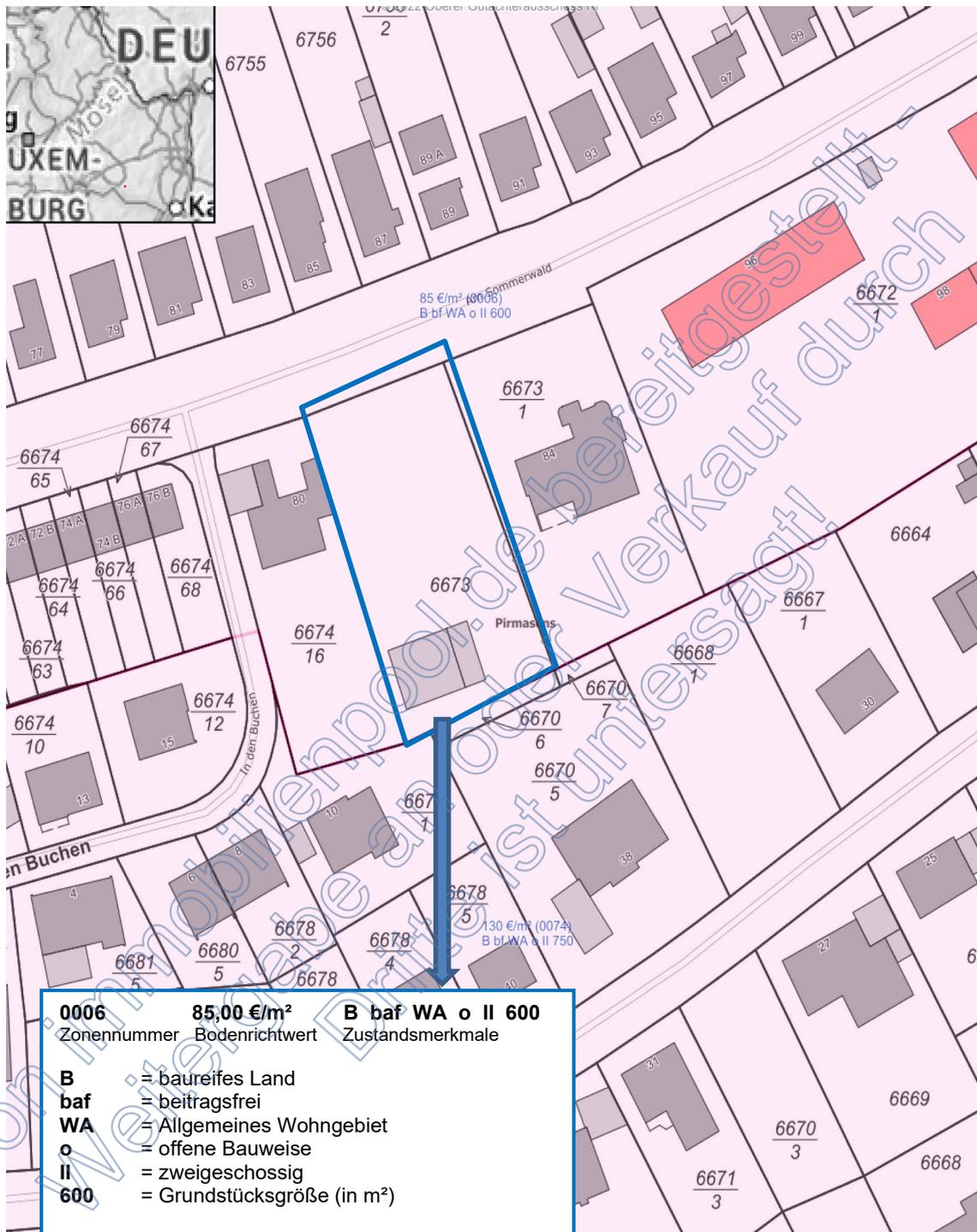
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Luftaufnahme
- Anlage 4: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 5: Fotos

## Anlage 1: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1

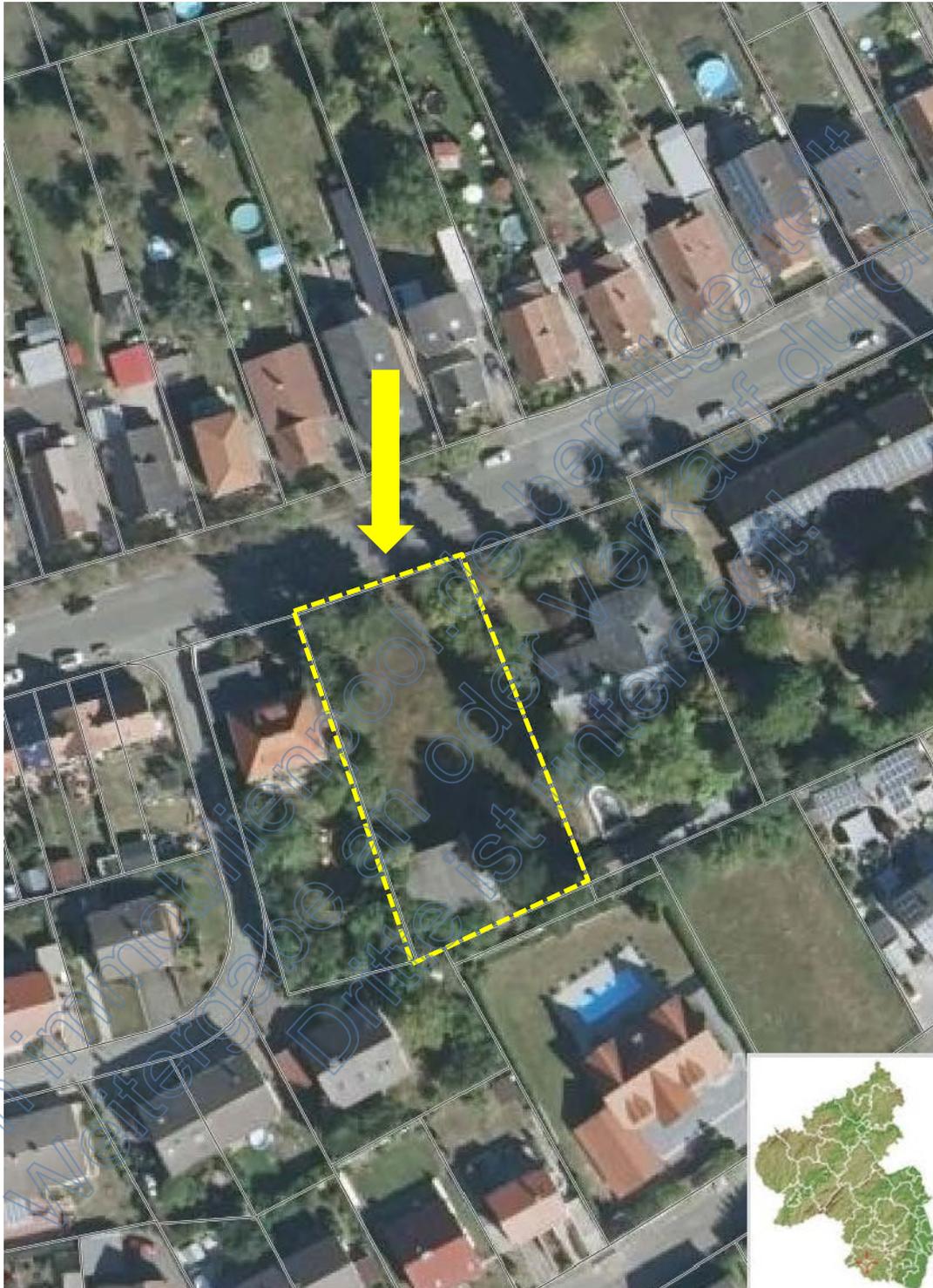


Quelle: (lizenziert über geoportal.rlp.de)



### Anlage 3: Luftaufnahme

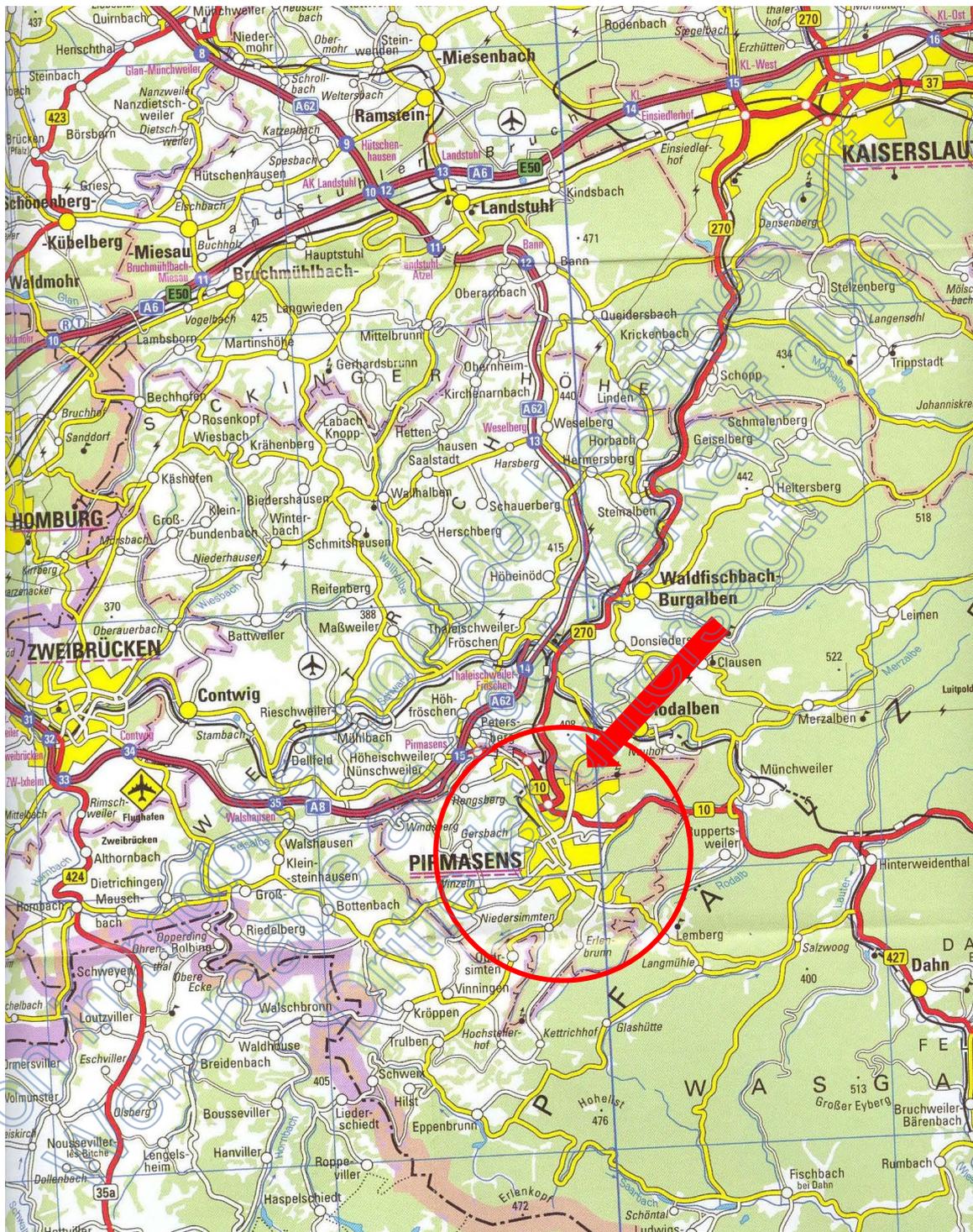
Seite 1 von 1



Quelle: (lizenziert über geoportal.rlp.de)

## Anlage 4: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte

Seite 1 von 1



Quelle: 1: (lizenziert über geoportal.rlp.de)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 4



Bild 1: Blick von der Straße auf der Nordseite auf das Grundstück



Bild 2: Blick aus nördlicher Richtung auf die Lagerhalle

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 4



Bild 3: Blick vom Grundstück in Richtung Straße



Bild 4: Lagerhalle abbruchreif

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 4



Bild 5: Fassadenholz der Lagerhalle verwittert



Bild 6: Lagerhalle mit Gewächshausanbau aus östlicher Richtung betrachtet

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 4



Bild 7: Lagerhalle und Gewächshausanbau aus nordöstlicher Richtung betrachtet



Bild 8: Marode Fassadenverkleidung und Dacheindeckung aus Welleternit (vermutlich asbesthaltig)