

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!**

**Dipl.-Ing. Hermann-Josef  
Liesenfeld**



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Bad Kreuznach  
- Versteigerungsgericht -  
John-F.-Kennedy-Straße 17  
**55543 Bad Kreuznach**

Am Stadtgarten 1a  
55469 Simmern

Telefon: 06761-905020  
Telefax: 06761-905025  
eMail: info@liesenfeld-vermessung.de

Datum: 30.09.2024  
Az.: 24623

Az. des Gerichts: **35 K 56/22**

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem abbruchreifen Wohnhaus bebaute Grundstück in 55595  
Weinsheim, Kreuznacher Straße 14



Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 mit rd.

**10.000 €**

**in Worten: zehntausend Euro**

geschätzt.

**Ausfertigung Nr. 2**

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei 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>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag .....	5
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung .....	5
<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 .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.4.1	Im Grundbuch gesicherte Rechte .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
2.8	Hinweise zum Verlauf der Grundstücksgrenzen .....	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Fotodokumentation .....	13
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
4.2	Wohnhaus .....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
4.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
4.2.3	Zustand des Gebäudes .....	14
4.3	Massivschuppen .....	15
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	15
4.3.2	Zustand des Gebäudes .....	15
4.4	Besonderheit bei den Gebäuden .....	15
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	16
5.2	Marktsituation am Wertermittlungsstichtag .....	16
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
5.4	Bodenwertermittlung .....	17
5.5	Sachwertermittlung .....	19
5.5.1	Sachwertberechnung „Bodenwert minus Abbruch) .....	19

5.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	19
5.6	Überschlägige Wertermittlung im Vergleichsfaktorverfahren.....	19
<b>6</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>21</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	21
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	22

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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem sehr kleinen, älteren Wohnhaus und einem Schuppen <b>Hinweis:</b> Es handelt sich um eine Problemimmobilie im Spannungsfeld zwischen Sanierung und Abriss. Durch die Unterstellungen hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung mangels fehlender Innenbesichtigung und dem damit verbundenen Risiko geht der Sachverständige davon aus, dass die <b>Gebäude abbruchreif</b> sind und <b>das Grundstück freizulegen</b> ist.
Objektadresse:	Kreuznacher Straße 14 55595 Weinsheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weinsheim, Blatt 273, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Weinsheim, Flur 19, Flurstück 179, zu bewertende Fläche 273 m <sup>2</sup>

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

## 1.2 Angaben zum Auftrag

Gutachtenauftrag zur Verkehrswertermittlung

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 04.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte geschätzt werden. Einen "Zwangsversteigerungswert" gibt es nicht. Gemäß § 74a ZVG ist die Wertbemessung an den Begriff des Verkehrswertes gebunden. Die besonderen Erwerbsumstände der Zwangsversteigerung sind im Verkehrswert ja gerade nicht zu berücksichtigen, weil ansonsten entgegen der Legaldefinition des § 194 BauGB ungewöhnliche Verhältnisse erfasst würden. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB erfährt dennoch notwendigerweise eine Modifikation, weil die Wertermittlung infolge der Maßgaben des Vollstreckungsgerichtes auf die Notwendigkeiten des Zwangsversteigerungsverfahrens zugeschnitten werden muss.

Anwendung der ImmoWertV

Am 01 Juli 2010 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in Kraft getreten. Sie wurde mittlerweile ersetzt durch die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 19. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022.

Anmerkungen:

Durch die Hinzuziehung von Sachverständigen durch das Vollstreckungsgericht soll

- **einerseits** einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegengewirkt,
- **andererseits** den Biet-Interessenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung anhand gegeben werden.

## 1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudezustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Qualitätsstichtag:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht. Er entspricht im Regelfalle dem Wertermittlungsstichtag.

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 24.09.2024 wurden die Beteiligten durch PRIO-Brief mit Brief-Sendungsverfolgung fristgerecht eingeladen.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Hinweis bzgl. der gesonderten Bewertung der Rechte

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bodenrichtwertangaben
- Karte zum Überschwemmungsgebiet

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl: Weinsheim (ca. 1900 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Bad Kreuznach, Idar-Oberstein

Bundesstraßen:  
B 41

Autobahnzufahrt:  
Waldlaubersheim (A 61)

Bahnhof:  
Bad Kreuznach

Flughafen:  
Frankfurt-Hahn

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

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

innerörtliche Lage:

alter Ortskern

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche, aber auch gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

es besteht Gefahr von Hochwasser (Ellerbach).

Topografie: von der Straße zum Bach hin leicht abfallend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:  
insgesamt 273,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
schmale längliche Grundstücksform, sehr schmale Einfahrt

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Untergeordnete Durchgangsstraße;  
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden;  
Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses (ggf. gemeinsame Mauer mit dem Nachbargebäude);  
eingefriedet durch Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
Es besteht Gefahr von Hochwasser (Ellerbach).

Altlasten: Aufgrund der Angaben in der Liegenschaftsbeschreibung des Liegenschaftskatasters besteht kein Hinweis auf Verdachtsflächen.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Das private Baurecht ist in den §§ 903 ff. BGB geregelt. Es umfasst die zivilrechtlichen Ansprüche benachbarter Grundstückseigentümer zur Abwehr unzumutbarer Einwirkungen untereinander sowie die Ordnung der zivilrechtlichen Rechtsverhältnisse aller am Bau und der Unterhaltung einer baulichen Anlage Beteiligten. Ziel ist die gütliche Ordnung der vertraglichen Beziehungen während der bestehenden Bebauung und darüber hinaus der Nachbarn untereinander.

In dem alten Ortskern von Weinsheim haben wir es überwiegend mit kleinen Grundstücken zu tun und dementsprechend mit kleinteiliger alter Bausubstanz. Hier wurden zur Regelung zivilrechtlicher Rechtsverhältnisse im Grundbuch Rechte und Belastungen eingetragen.

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.09.2022 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragung:  
**Fensterrecht** auf dem berechtigten Grundstück Flur 19 Flurstück 181

Herrschermerke: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches besteht folgender begünstigende Hinweis:

**Geh-Recht** für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 179 an

dem belasteten Grundstück Flur 19 Flurstück 181

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

#### 2.4.1 Im Grundbuch gesicherte Rechte

Das Nachbarschaftsrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch in den §§ 903-924 BGB geregelt. Drohender Gebäudeeinsturz, Überbau, Notwegregelung und auch die gemeinschaftliche Benutzung von Grenzanlagen werden im BGB geregelt. Im vorliegenden Fall sind ein **Gehrecht** und ein **Fensterrecht** im Grundbuch als Grunddienstbarkeiten eingetragen.



**Hinweis:** Die Original-Eintragungsbewilligungen haben nicht vorgelegen!

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Das öffentliche Baurecht regelt die Bodenordnung und die Abwehr von Gefahren, die von baulichen Anlagen ausgehen. Hierzu gehören alle Vorschriften, die die Zulässigkeit und Grenzen einer baulichen Nutzung der Erdoberfläche und deren Veränderung betreffen.

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß aktuellem Flurstücks- und Eigentümersnachweis (GeoBasisInformation) vom 19.09.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MD=Dorfgebiet) dargestellt. Das Dorfgebiet unterstützt als **ländliches Mischgebiet** vorwiegend die folgenden drei dörflichen Nutzungen: Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienender Handwerksbetrieb. Diese Hauptnutzungen sind vom Grundsatz her gleichberechtigt. Es ist aber nach § 5 Abs. 1 BauNVO vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen; dabei sind auch im Kontext des Strukturwandels der Land- und Forstwirtschaft bevorstehende Entwicklungen zu ermöglichen.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger

	Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Festsetzung als Überschwemmungsgebiet nach §§ 88 ff Landeswassergesetz	Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet nach §§ 88 ff Landeswassergesetz.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Aufgrund der historischen Bebauung gilt erst einmal Bestandsschutz. Die Festlegung als Überschwemmungsgebiet ist u.U. mit erheblichen Nutzungsbeschränkungen verbunden, was auch eine Neubebauung nach Abriss betreffen würde. Denn mit dem Abbruch erlischt grundsätzlich der Bestandsschutz einer baulichen Anlage. Aus dem Verfahren zum Abbruch kann kein Rechtsanspruch auf eine Genehmigung eines Ersatzbaus hergeleitet werden. Es empfiehlt sich daher, vor einer Entscheidung über Ersatzbau oder Instandsetzung die rechtlichen Rahmenbedingungen gerade auch hinsichtlich der Festsetzungen zum Überschwemmungsgebiet zu erkunden und im Zweifelsfall die notwendigen Genehmigungen vorab einzuholen. Bei dieser Wertermittlung wird aufgrund ihrer Historie die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 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 (fern)mündlich eingeholt.

## 2.8 Hinweise zum Verlauf der Grundstücksgrenzen

Die Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass sich der genaue Grenzverlauf aus dem Liegenschaftskataster ergibt und im Zweifelsfalle nur durch eine zugelassene Katastervermessungsstelle bezeichnet werden könnte. Die im Rahmen der gutachterlichen Ortsbesichtigung nur eingeschränkt mögliche Grenzbesichtigung hat lediglich den Zweck, sich einen Überblick über den Umfang des Grundstückes zu verschaffen.

## 2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

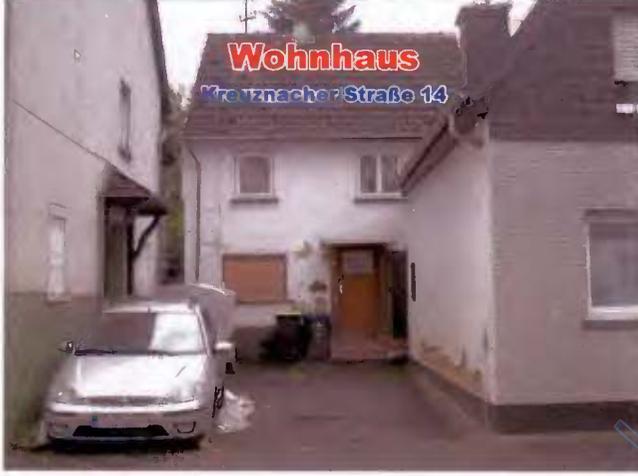
Das Objekt steht seit mehreren Jahren leer.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Aufgrund der Unmöglichkeit einer Innenbesichtigung und der sehr eingeschränkten Außenbesichtigung wurde eine vom Umfang reduzierte Fotodokumentation erstellt, die der allgemeinen Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen vorangestellt wird:

#### 3.1 Fotodokumentation

<p>Vorderansicht 1</p> 	<p>Vorderansicht 2</p> 
<p>Rückansicht 1</p> 	<p>Rückansicht 2</p> 
<p>Schuppen 1</p> 	<p>Sicht zum Ellerbach hin</p> 

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Eine Innenbesichtigung konnte wegen fehlender Möglichkeiten nicht durchgeführt werden.

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.

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung beruht das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung vielfach auf Schätzungen und Unterstellungen.

### 4.2 Wohnhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	kleines altes Wohnhaus im Spannungsfeld zwischen Sanierung und Abriss
Baujahr:	vor 1900 (geschätzt) Baujahresgruppe 1880 bis 1944

#### 4.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überalterte Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Brenner 34 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2006; Heizöltank im Erdreich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

#### 4.2.3 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Baualterstypisch bedingt erhebliche Baumängel und Bauschäden
Allgemeinbeurteilung:	Durch die Unterstellungen hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung mangels fehlender Innenbesichtigung und dem damit verbundenen Risiko geht der Sachverständige davon aus, dass die <b>Gebäude abbruchreif</b> sind und <b>das Grundstück freizulegen</b> ist.

### 4.3 Massivschuppen

#### 4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Massivschuppen  
Baujahr: Ca. 1960 (geschätzt)

#### 4.3.2 Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: im Gesamtkonzept ebenfalls abbruchreif

### 4.4 Besonderheit bei den Gebäuden

#### Abbruchreife wird unterstellt!

Da der Zutritt zu den Innenräumen nicht möglich war, basiert das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko geht der Sachverständige davon aus, dass die **Gebäude abbruchreif sind und das Grundstück freizulegen ist**. Den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse scheinen die Verhältnisse nicht mehr zu genügen. Für die Gebäude wird Abbruchreife unterstellt.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Problemimmobilie im Spannungsfeld zwischen Sanierung und Abriss bebaute Grundstück in 55595 Weinsheim, Kreuznacher Straße 14 zum Wertermittlungstichtag 24.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weinsheim	273	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weinsheim	19	179	273 m <sup>2</sup>

### 5.2 Marktsituation am Wertermittlungstichtag

Um die Marktverhältnisse für Fachkreise und auch die Allgemeinheit transparent zu machen, wird in Rheinland-Pfalz seit dem Jahre 2007 in zweijährigem Turnus ein Landesgrundstücksmarktbericht herausgegeben. Er soll zum einen einen Überblick geben über die Wertverhältnisse im rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt, zum Zweiten mit der Kaufpreissammlung und deren Auswertung Daten für die Erstellung von Gutachten zur Verfügung stellen. Diesem Gutachten liegt der Marktbericht aus 2023 zugrunde.

Seit dem LGMB 2021 werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten innerhalb von 6 Marktsegmenten abgeleitet. Im LGMB 2023 wurden die Marktsegmente einer Evaluation unterzogen und aktualisiert. In der bereitgestellten Liste sind die Marktsegmente des LGMB 2023 sowie auch die Marktsegmente des LGMB 2021 enthalten. In einem ersten Schritt ist es bei wohnbaulichen Grundstücksarten zunächst notwendig, das Marktsegment der betreffenden Gemarkung aus der hier bereitgestellten Liste zu entnehmen.

#### Auszug aus der Karte der Marktsegmente



**Auszug aus der Liste der Marktsegmente**

Weinsfeld	3228	Prüm	Eifelkreis Bitburg-Prüm	2	2
Weinsheim	3912	Worms	Stadt Worms	4	4
Weinsheim	3238	Weinsheim	Eifelkreis Bitburg-Prüm	2	2
Weinsheim	1998	Weinsheim	Bad Kreuznach	2	2
Weiperath	2388	Morbach	Bernkastel-Wittlich	1	1
Weis	0357	Neuwied	Neuwied	3	3
Weisel	0903	Weisel	Rhein-Lahn-Kreis	1	1
Weisenu	3702	Mainz	Stadt Mainz	6	6
Weisenheim am Berg	4377	Weisenheim am Berg	Bad Dürkheim	5	5
Weisenheim am Sand	4367	Weisenheim am Sand	Bad Dürkheim	2	2

**5.3 Verfahrenswahl mit Begründung**

**Sachwertverfahren:** Wenn es sich um ältere Immobilien in ländlichen Gemeinden auf kleinteiligen Grundstücken handelt, die zudem mit z.T. hoher Immissionsbelastung zu kämpfen haben und grundsätzlich in sehr schlechten baulichen Zustand sind, dann sprechen wir von "Schrottimmobilen/-Problemimmobilien". Eine Anpassung bzw. Erweiterung der bestehenden Bebauung ist rechtlich und tatsächlich fragwürdig, in jedem Falle wäre sie unwirtschaftlich. Auch dann, wenn die Immobilien noch bewohnt sind, schweben sie gedanklich schon im Spannungsfeld zwischen Sanierung und Abriss. Die im Normalfall empfohlene Anwendung des **Sachwertverfahren** wird umso problematischer, je unwirtschaftlicher die Wertermittlungsobjekte sind (§ 21 Absatz 1 ImmoWertV). Abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen haben nur eine geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit Trend gegen Null (RND=0).

**Sonderfall Abbruchimmobilien:** Gemäß dem Berechnungsansatz der ImmoWertV rechnen sich die Gebäudesachwerte gegen **Null**. Unter Berücksichtigung der Mängel im Sinne des § 177 Abs. 3 BauGB ist zu prüfen, ob mit einem alsbaldigen Abriss der Gebäude zu rechnen ist. Gemäß § 16, Abs. 3 ImmoWertV käme man somit zu einem um die Freilegungskosten verminderten Bodenwert: **Bodenwert minus Abbruchkosten!**

**5.4 Bodenwertermittlung**

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis der Bodenrichtwerte. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie beschreiben den relativen Bodenwert in €/m<sup>2</sup> und sind landesweit verfügbar. Dazu werden Grundstücke, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen, in räumlich abgegrenzten Bodenrichtwertzonen zusammengefasst. Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich jeweils auf ein Richtwertgrundstück in der Zone und beschreiben die wertbeeinflussenden Merkmale: Sie beziehen sich auf ein unbebautes Grundstück.

**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Grundstücksfläche (f) = 300 m<sup>2</sup>

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

- Wertermittlungsstichtag = 24.09.2024
- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Grundstücksfläche (f) = 273 m<sup>2</sup>

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde gegenüber dem Wert von 2022 um 10,00 €/m<sup>2</sup> nach oben angepasst. Des Weiteren ist aus gutachterlicher Sicht eine weitere Anpassung erforderlich wegen **ungünstigem Zuschnitt** und **Lage im Überschwemmungsgebiet**.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	100,00 €/m <sup>2</sup>		
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	100,00 €/m <sup>2</sup>		
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	×	0,90	ungünstig
Besonderheit bei der baurechtlichen Einschätzung	nein	ja	×	0,80	Überschwemmungsgebiet
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	72,00 €/m <sup>2</sup>		

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	72,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		×	273 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		=	19.656,00 € <b>rd. 20.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 insgesamt **20.000,00 €**.

### 5.5 Sachwertermittlung

#### 5.5.1 Sachwertberechnung „Bodenwert minus Abbruch“

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	20.000,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	20.000,00 €
boG: Abbruch- und Freilegungskosten	-	10.000,00 €
	=	10.000,00 €
Sachwert	rd.	10.000,00 €

#### 5.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Abbruch- und Freilegungskosten</b>	-10.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-10.000,00 €

Ermittlung des Bruttogrundfläche für eine überschlägige Ermittlung der Abbruchkosten:

Ermittlung der BGF									
Wohngebäude					Schuppen				
Länge	Breite	Grundfläche	mal	Fläche	Länge	Breite	Grundfläche	mal	Fläche
6,15	4,60	28,29	3	84,87	4,15	4,55	18,88	1	18,88
+					5,13	2,10	10,77	1	10,77
				84,87					29,66

#### 5.6 Überschlägige Wertermittlung im Vergleichsfaktorverfahren

<p>Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!</p>
--

## 6 Verkehrswert

Die vorläufigen Wertermittlungen führten zu folgenden Ergebnissen:

- Im Ansatz „Vergleichsfaktorverfahren“ wurde der **Vergleichswert** mit rd. **20.000,00 €** überschlägig ermittelt
- Im Ansatz „Bodenwert - Abbruch“ wurde der **Sachwert** mit rd. **10.000,00 €** ermittelt

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Durch die Unterstellungen hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung und dem damit verbundenen Risiko geht der Sachverständige davon aus, dass die **Gebäude abbruchreif sind und das Grundstück freizulegen ist.**

Der Verkehrswert für das mit einem abbruchreifen Wohnhaus bebaute Grundstück in 55595 Weinsheim, Kreuznacher Straße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weinsheim	273	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weinsheim	19	179

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 mit rd.

**10.000 €**

**in Worten: zehntausend 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.

Simmern, den 30. September 2024



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt: Verfahrensgutachten in der Zwangsversteigerung

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.

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Dezember 2023

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 7. Dez 2022

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Nov 2023.

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 01. Jan 1900, i.d.F. vom 28. Dez. 2022

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022

**ImmoWertA:**

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 20. September 2023

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. Nov 2003, in Kraft getreten am 01.01.2004.

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Okt 2023, in Kraft getreten am 01.01.2024.

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**LWG:**

Landeswassergesetz vom 14. Juli 2015 i.d. Fassung vom 08.04.2022

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2023
- [3] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB 118134/ 2024
- [4] GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, Fachinformation
- [5] Gerady / Möckel / Troff / Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

- [6] Fischer \* Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis – Bundesanzeiger Verlag
- [7] Drießen, Sebastian: Die Bedeutung der Modellkonformität nach ImmoWertV/ImmoWertA, Immobilien und Bewerten 4/2023
- [8] Wameling, Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; Na-VKV 2 und 3 / 2010 ff.
- [9] Battis / Krautzberger / Löhr; Baugesetzbuch: BauGB; Buch. Hardcover (Leinen); 15. Auflage. 2022
- [10] Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-Verlag, Köln
- [11] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage, Reguvis – Bundesanzeiger Verlag

### 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.06.2024) erstellt.