

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: 03.07.2024 Az.: 24608

Az. des Gerichts: **35 K 117/23**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
zwei Wohngebäuden, einer Dreifachgarage und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 55481 Maitzborn, Hauptstraße 5 u. 7

wird zum Wertermittlungstichtag 04.06.2024 mit rd.

274.000 €

in Worten: zweihundertvierundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	8
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.6.2	Bauplanungsrecht	9
2.6.3	Bauordnungsrecht	10
2.6.4	Festgestellte baurechtswidrige Zustände	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Derzeitige Nutzung nach amtlichem Flurstücksnachweis	13
3.2	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.3	Zweifamilienhaus Nr. 5	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.3.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.3.5.2	Wohnungen	15
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.4	Dreifachgarage zu Nr. 5	16
3.5	Überdachte Unterstände zu Nr. 5	16
3.6	Nebenhaus Nr. 7	16
3.7	Massivschruppen zu Nr. 7	16
3.8	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	17
4.2	Bewertungsteilbereiche	17
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	18

4.4	Bodenwertermittlung für den Teilbereich „A Gebäude- und Freiflächen“	18
4.4.1	Ermittlung des nutzungsabhängigen Bodenwerts.....	18
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Gebäude- und Freiflächen“	18
4.5.1	Sachwertberechnung	18
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	20
4.5.3	Spezielle Erläuterung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	28
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Streuobstwiese mit Garten“	29
4.7	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
6	Verzeichnis der Anlagen.....	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein großes Grundstück, bebaut mit zwei Wohngebäuden, einer Dreifachgarage und Nebengebäuden. Ursprünglich handelte es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle, später umgestaltet in eine Gaststätte und Pensionsbetrieb, die heute ohne Funktion sind. Der Teilbereich Gaststätte mit Pensionsbetrieb (Haus-Nr. 3) wurde im Jahre 2019 aus dem ursprünglichen Gesamtflurstück Nr. 23 abgetrennt und innerfamiliär (im Wege der vorweggenommenen Erbfolge) übertragen. Die Besonderheit bei dem verbliebenen Restgrundstück (Flurstück 23/5) liegt darin, dass durch seinen Überhang an ungenutzter und damit auch unwirtschaftlicher Bausubstanz in Kombination mit dem z.T. schlechten baulichen Zustand (Haus-Nr. 7) ein solches Objekt als Gesamtobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig und daher auch nur begrenzt marktgängig ist.

Anmerkung: Es bedarf keiner dezidierten Marktanalyse, um die Intensität der Nachfrage und den potentiellen Kreis möglicher Käufer bzw. Ersteigerer zu ermitteln. Aus gutachterlicher Sicht haben wir es mit einer „nicht marktgängigen Immobilie“ zu tun, die Nachfrage nach solchen Immobilien ist schwach ausgeprägt.

Luftbildübersicht des Grundstücks- und Gebäudebestands

Objektadresse: Hauptstraße 5 (Haupthaus, bewohnt)
55481 Maitzborn

Hinweis:
Hauptstraße 7 (Nebenhaus, Leerstand)
55481 Maitzborn

Grundbuchangaben: Grundbuch von Maitzborn, Blatt 338, lfd. Nr. 13

Katasterangaben:

Gemarkung Maitzborn, Flur 8, Flurstück 23/5, zu bewertende Gesamt-
Fläche 7.825 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftrag zur Verkehrswertermittlung

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 26.03.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden:

**§ 194 Baugesetzbuch: Verkehrs-
wert***"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, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

Anmerkungen

Die Wertermittlung von Immobilien baut üblicherweise auf der Annahme auf, dass ein funktionierender Markt vorhanden sei, also eine Angebots- und Nachfrageseite im Sinne eines Polypols besteht. In zunehmendem Maße verlieren die tatsächlich vorhandenen Immobilienmärkte diese idealtypische Eigenschaft, weil es sich vermehrt Oligopole, Monopole oder gar „Märkte“ herausbilden, die lediglich aus einer Angebotsseite bestehen, wie auch im vorliegenden Fall. Somit stellt sich im Rahmen der Bewertung die Frage, wie in derartigen Fällen in der Bewertungspraxis zu verfahren ist, um belastbare, marktorientierte Bewertungsergebnisse erzielen zu können.

Anmerkungen:

Einen "Zwangsversteigerungswert" gibt es nicht. Gemäß § 74a ZVG ist die Wertbemessung an den Begriff des Verkehrswerts 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.

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. Wenn es aus rechtlichen oder sonstigen Gründen notwendig erscheint, ist (zusätzlich) der Zustand bzw. die Nutzung des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend.

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 04.06.2024 wurden die Prozessparteien schriftlich fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.:

Das Wohngebäude Nr. 5 konnte nur von außen besichtigt werden. Prüfungen auf Bodenbelastungen, Schädlingsbefall und/oder spezifische

	Gebäudeschadstoffe im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden. Das Gutachten beruht hinsichtlich des Innenausbau und der Innenausstattung auf Unterstellungen. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert Risikoabschläge vornimmt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Anwalt der Antragstellerin, die Anwältin der Antragsgegnerin und der Antragsgegner, sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiter Herr Schneider
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug • Bauakten mit Baubeschreibungen • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Bodenrichtwertkarte • Luftbilder Dopp20 • Flurstücks- und Eigentümnachweis • Auskünfte aus dem Baulastverzeichnis
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der (Wohn- und) Nutzflächen • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Das gerichtliche Aktenzeichen lautet **35 K 117/23**, es betrifft mehrere Einzelgrundstücke.

Wegen der daraus resultierenden Anzahl verschieden genutzter Teilbereiche erfolgt programmtechnisch eine Aufteilung in zwei getrennte Gutachten!

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, der im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens tätig wird, der Verpflichtung unterliegt, (bau)rechtswidrige Tatbestände im Gutachten ausdrücklich als solche zu benennen. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den als zur Bewertungsgrundlage notwendigen baurechtlichen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Rhein-Hunsrück-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Maitzborn (ca. 130 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Koblenz, Trier, Mainz
	<u>Bundesstraßen:</u> B 50, B 421
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Rheinböllen
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt-Hahn

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage
Art der Bebauung und Nutzungen:	dörfliche Nutzungen mit Wohnen und Landwirtschaft
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Bemerkungen:</u> Lang gesteckte fast rechteckige Grundstücksform mit Übertiefe; Im Anschluss erstreckt sich dann der Garten und die Streuobstwiese
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Kreisstraße) mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
	Hinweis: Aus der Historie bedingt existiert nur eine einzige Ver- und Entsorgungsleitung für alle Wohngebäude, die Nr. 3, die Nr. 5 und die Nr. 7. Leitungsrechte sind eingetragen in Form einer Grunddienstbarkeit
	Eine Baulasteintragung liegt nicht vor.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Aus den Angaben des Liegenschaftskatasters und den Bauakten ergibt sich kein Hinweis auf Verdachtsflächen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzverhältnisse, Die Grenzen des Grundstücks gegen die angrenzenden Flurstücke wurden im Zuge einer einwandfreien Vermessung abgemerkt. Von der Erhaltung der Abmarkung kann ausgegangen werden

nachbarliche Gemeinsamkeiten: Zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, tlw. Grenzbebauung der Nebengebäude.
Hinweis: Das Wohnhaus Nr. 5 ist vom Bauantrag und der späteren amtlichen Gebäudeeinmessung her ein An- und Umbau zu Wohnhaus Nr. 3. Durch die erfolgte Grundstücksteilung sind baurechtswidrige Zustände entstanden.

2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: 338 (Versteigerungsobjekte)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Abwasserleitungsrechtes für die Verbandsgemeindewerke Kirchberg. Das Recht wird gesondert bewertet.

Sonstige, beim Bewertungsgrundstück nicht eingetragene Rechte und Lasten

Grundbuch: 372 (Nachbargrundstück)
Grundbuchlich gesicherte Belastungen im dienenden Grundstück 23/4: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II eine Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 8 Flurstücksnummer 23/5 (herrschendes Grundstück). Die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks (23/4) räumen dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks (23/5) das Recht ein, die in dem dienenden Grundstück befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser und Telekommunikation einschließlich der erforderlichen Anlagen beizubehalten, zu nutzen und zu Unterhalten.

Heizungsmitbenutzungsrecht Dem Auftragnehmer liegt eine Kopie der Baubeschreibung aus der Bauakte vor. Dort wird die Heizung als „vorhanden“ deklariert. Die Heizung im An- und Umbau (Hausnummer 5) wird an die Ölzentralheizung im bestehenden Wohnhaus (Hausnummer 3) angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass der Erblasser damals mit seiner Tochter die Mitbenutzung der Heizung mündlich abgesprochen hat. Schließlich ging es im Grunde ja um die Regelung der Erbfolge, die durch den Tod des Erblassers abrupt unterbrochen wurde. Die Übertragung eines Teiles des Grundstückes an die Tochter erfolgte im Zuge einer vorweggenommenen Erbfolge.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß aktuellem Flurstücks- und Eigentümerschein (GeoBasisInformation) vom 05.04.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Begriff Mischgebiet „M“

Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Mischung unterschiedlicher Nutzungen. In einem Mischgebiet stehen damit die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinander mit folgender Einschränkung: **Die Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören!**

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hinweis: Im benachbarten Neubaugebiet ist die zulässig Nutzung MD = Dorfgebiet ausgewiesen

Begriff Dorfgebiet „MD“

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.

Der Charakter eines Dorfgebiets hängt nicht von einer bestimmten anteiligen Mischung der drei Hauptnutzungsarten ab. Solange in einem Dorfgebiet noch eine land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstelle zum Haupt- oder Nebenerwerb betrieben wird, bleibt der Charakter als Dorfgebiet mit den damit einhergehenden Lärm- und Geruchsbelastungen erhalten. Durch die Aufgabe einzelner Betriebe oder deren Zusammenlegung sowie durch die Zunahme der Wohnbebauung ändert sich der Gebietscharakter nicht.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung wurde geprüft.

Offensichtlich erkennbare Abweichungen wurden jedoch festgestellt:

- Das Bauvorhaben wurden z.T. anders ausgeführt als geplant.
- Durch die im Jahre 2019 durchgeführte Grundstücksteilung sind zwei selbständige Grundstücke entstanden. Eine Teilungsgenehmigung hat nicht vorgelegen. Die Maßnahme hat zu baurechtswidrigen Zuständen geführt.

Auszug aus der Landesbauordnung (§9 LBauO)

(1) Soweit nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann zugelassen werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder zugelassen werden kann, bleiben unberührt.

(2) Die bei der Errichtung eines Gebäudes vorgeschriebenen Abstände und Abstandsflächen dürfen bei **nachträglichen Grenzänderungen und Grundstücksteilungen** nicht unterschritten oder überbaut werden. Dabei muss die Erschließung gesichert sein und es dürfen auch sonst keine baurechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Absatz 1 gilt entsprechend. Die Zulassung von Abweichungen nach § 69 ist zu beantragen; die §§ 63, 65, 68 und 70 gelten entsprechend.

Baurechtswidrige Zustände

Baurechtswidrige Zustände liegen z.B. dann vor, wenn bauliche Anlagen ohne oder abweichend von der Baugenehmigung errichtet werden. Dabei wird unterschieden zwischen materieller Illegalität.

Formeller Illegalität beinhaltet, dass etwas bisher nicht genehmigt ist, aber nachträglich genehmigt werden kann.

Materielle Illegalität beinhaltet, dass etwas bisher nicht genehmigt ist, aber dass es auch nachträglich nicht genehmigt werden kann.

2.6.4 Festgestellte baurechtswidrige Zustände

Auch bei **nachträglichen Grundstücksteilungen** kann Illegalität entstehen.

Durch die im Jahre 2019 durchgeführte Grundstücksteilung sind zwei selbständige Grundstücke entstanden. Eine Teilungsgenehmigung hat nicht vorgelegen, wodurch es an der formellen Legalität mangelt. Die Maßnahme hat zu baurechtswidrigen Zuständen geführt, die aus gutachterlicher Sicht nicht so ohne Weiteres zu heilen sind:



- Nachträgliche Grundstücksteilung ohne Genehmigung
- Grenzwände nicht als Brandwände ausgebildet
- z.T. Schädlingsbefall (Mäuse)
- nicht genehmigter Durchgang an der Brandmauer
- Eingeschränkte Zufahrt für Stellplätze auf 23/4
- Die Mitbenutzung einer Heizungsanlage auf fremden Grundstück Nr. 23/4
- Dachüberstände mit Fallrohren sind z.T. überbaut.
- Die Grenzwich-Bebauung reicht in ihrer Länge ggf. über die nach Landesbauordnung zulässige Nutzung (max. 18 m) hinaus.
- Der Brandschutz im Bereich der Grenzmauern ist nicht eingehalten
- Nicht verfüllte/versiegelte Güllegruben

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land im vorderen Bereich (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), "reine" landwirtschaftliche Fläche im hinteren Bereich (vgl. § 3 Abs. 1 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.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Derzeitige Nutzung nach amtlichem Flurstücksnachweis

- Gebäude- und Freifläche mit Mischnutzung Wohnen
- Grünland
- Gartenland

Das Zweifamilienhaus Nr. 5 wird von der Ehefrau und auch z.T. vom Sohn des Erblassers bewohnt. Das Wohnhaus Nr. 7 ist derzeit unbewohnt.

Auszug aus dem Flurstücksnachweis

Flurstück 23/5, Flur 8, Gemarkung Maitzborn (1678)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Maitzborn Landkreis: Rhein-Hunsrück-Kreis
Lage:	Hauptstraße 7 Hauptstraße 5
Fläche:	7 825 m ²
Tatsächliche Nutzung:	5 712 m ² Grünland 1 938 m ² Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen 175 m ² Garten
Bodenschätzung:	6 186 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 47, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 2660 Gesamtertragsmesszahl 2660
Bewertung:	6 186 m ² Landwirtschaftliche Nutzung

Im Rahmen der Terminnachricht ist an die Eigentümer ist folgender Hinweis ergangen:

„Der Schuldner/Eigentümer erhält die Möglichkeit, dem Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes zu gewähren, um eine realistische Verkehrswertermittlung zu ermöglichen. Wird dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes verweigert, muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt wird. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert Risikoabschläge vornimmt. Das Gericht ist aufgrund des Kostenaufwandes und der Verzögerung regelmäßig nicht verpflichtet, nach einer erfolgten Zutrittsverweigerung durch den Schuldner/Eigentümer eine erneute Besichtigung aufgrund bloßer Meinungsänderung zu ermöglichen“.

3.2 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakten und sonstige Beschreibungen, sofern sie denn vorgelegt wurden bzw. vorhanden waren.

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. Bauteilöffnungen werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

Baumängel und -schäden wurden insoweit 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. Schäden und/oder Mängel an verdeckt liegenden Bauteilen, oder an Bauteilen, die in Folge von Besichtigungsstörungen (Wandverkleidungen, Mobiliar, lagern des Material, Gerümpel-Unrat-Müll usw.) nicht einsehbar sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Eine energetische Einordnung des Gebäudes wird in erster Näherung durch die entsprechende Auswahl des Gebäudestandards vorgenommen. Im vorliegenden Falle ist eine zusätzliche Korrektur in Form eines Zu- oder Abschlages nicht erforderlich.

Hinweis: Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung von Wohnhaus Nr. 5 basiert das Gutachten z.T. auf Unterstellungen. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert Risikoabschläge vornimmt.

3.3 Zweifamilienhaus Nr. 5

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Umbau der Scheune als Zweifamilienhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; ursprünglich als Anbau an das bestehende Wohnhaus Nr. 3 beantragt
Baujahr:	1990 (gem. Bauakte)
Modernisierung:	Das Gebäude wurde seither nicht modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Siehe Anlage (Pläne)

Hinweis: Innenbesichtigung nicht möglich!

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton, tlw. wurden die vorhandenen Fundamente verwendet. (lt. Baubeschreibung)
Umfassungswände:	einschaliges HBL-Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung Brandwände in KSV-Mauerwerk (gemäß Baubeschreibung)
Innenwände:	Gemäß Baubeschreibung; Mauerwerk, Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u>

Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Schiefer;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (geschätzt)
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl) Die Heizung wird am bestehenden Wohnhaus Nr.3 angeschlossen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Beschreibung der Wohnungs-Innenausstattung kann nicht erfolgen, da keine Innenbesichtigung erlaubt wurde.

3.3.5.2 Wohnungen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; mit Sprossen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Holzbalkon OG u. DG, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	z.T. Schädlingsbefall (Mäuse) nicht genehmigter Durchgang an der Brandmauer
wirtschaftliche Wertminderungen:	Nebengebäude z.T. wirtschaftlich nicht mehr nutzbar Ver- und Entsorgung über bestehende (alte) Verbindungsleitungen Heizungsanlage im Nachbargebäude
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend.

Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.4 Dreifachgarage zu Nr. 5

Baujahr: 1990;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt und gestrichen;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Verbretterung und Schiefer;
Fenster: DG;
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss;
Besonderheiten: Außentreppe zum DG

3.5 Überdachte Unterstände zu Nr. 5

Überdachte Unterstände zu Nr. 5;
Bauart: Holzkonstruktion und tlw. massiv

3.6 Nebenhaus Nr. 7

Baujahr: 1940;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt und gestrichen;
Keller: Teilkeller (ca. 9,00 m²);
Dachform: Giebeldach;
Dach aus: Holz mit Verbretterung und Schiefer;
Boden: Beton mit Estrich und verschiedene Bodenbeläge;
Fenster: Kunststoff mit Doppelglas mit PVC- Rollläden;
Eingangstüren: PVC mit Glasausschnitt
Ausstattungsmerkmale: Flüssiggas- Zentralheizung, Stromanschluss, Wasseranschluss, Kanalanschluss;
Besonderheiten: Der bauliche Zustand ist mangelhaft
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.7 Massivschuppen zu Nr. 7

Baujahr: 1982;
Bauart: massiv;
Außenansicht: unverputzt;
Keller: nicht unterkellert;
Dachform: Giebeldach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Tor: Holztor;
Boden: Beton;
Fenster: Stahlrahmen mit Einfachglas;
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss;
Besonderheiten: Der bauliche Zustand ist mangelhaft
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.8 Außenanlagen

Versorgungsanlagen bis zum Wohnhaus Nr. 3, von dort weiter an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Wohngebäuden, einer Dreifachgarage und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 55481 Maitzborn, Hauptstraße 5 u. 7 zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Maitzborn	338	13	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Maitzborn	8	23/5	7.825 m ²

4.2 Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs Tb	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Gebäude- und Freiflächen	Mischnutzung mit Wohnen u Garten	1.938 m ²
B Streuobstwiese mit Garten	Streuobstwiese	5.887 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		7.825 m ²

Hinweis: Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungs-Teilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert/versteigert) werden können bzw. sollen.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die nachfolgenden Berechnungen erfolgen in Anlehnung an die Vorgehensweise beim sog. Resthof-Modell. Nach einer allgemeinen Definition sind **Resthofstellen** baulich zumindest teilweise erhaltene Bauernhöfe, die jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr sind. Dazu gehörende Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung (Äcker, Wiesen, Weiden usw.) sind meist schon verkauft oder fremdverpachtet. Auch die spätere Umgestaltung in eine Gaststätte und Pensionsbetrieb zieht in die gleiche Richtung.

Vorbemerkungen: Es bedarf keiner dezidierten Marktanalyse, um die Intensität der Nachfrage und den potentiellen Kreis möglicher Käufer bzw. Ersteigerer zu ermitteln. Aus gutachterlicher Sicht haben wir es mit einer „nicht marktgängigen Immobilie“ zu tun, die Nachfrage nach solchen Immobilien ist schwach ausgeprägt. Resthofstellen unterliegen nicht dem Landwirtschaftsprivileg und sind nach dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB zu bewerten in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Mangels Vergleichskaufpreisen werden derartige Objekte im Wesentlichen im Sachwertverfahren bewertet. Dabei handelt es sich um ein Sachwertverfahren, welches durch empirische Auswertung Abschlüsse am Bodenwert und auch einen speziellen Marktanpassungsfaktor entwickelt hat. Grundsätzlich haben ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, auch keinen Sachwert. Daher ist bei der Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten der Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung der Erdgeschosse (**Substitutionsgebäude**) abzustellen.

4.4 Bodenwertermittlung für den Teilbereich „A Gebäude- und Freiflächen“

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert auch bei der Sachwertermittlung im Regelfall im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bei Resthofstellen im oder direkt angrenzend an den "Innenbereich" wird nach Handlungsempfehlung des Gutachterausschusses für den Bereich Osteifel-Hunsrück in Verbindung mit den von der niedersächsischen Katasterverwaltung aufgestellten Grundsätzen ein Prozentsatz des Bodenrichtwertes für MD (Dorfgebiet) angesetzt, im Mittel rd. 66%.

4.4.1 Ermittlung des nutzungsabhängigen Bodenwerts

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „A Gebäude- und Freiflächen „	
Bodenrichtwert	40,00 €/m ²
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	26,00 €/m ²
Zu-/Abschlüsse zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 26,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 1.938,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 50.388,00 €
Zu-/Abschlüsse zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 50.388,00 € rd. 50.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.06.2024 insgesamt **50.000,00 €**.

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Gebäude- und Freiflächen“

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus Nr. 5	Dreifachgarage zu Nr. 5	Überdachte Unterstände zu Nr. 5
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	748,00 €/m ² BGF	365,0 0 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	258,72 m ²	76,77 m ²	

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	18.000,00 €	2.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	211.522,56 €	30.021,05 €	
Baupreisindex (BPI) 04.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	383.490,40 €	54.428,16 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	383.490,40 €	54.428,16 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre	26 Jahre	
• prozentual		42,50 %	56,67 %	
• Faktor	x	0,575	0,4333	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	220.506,98 €	23.583,72 €	5.000,00 €

Gebäudebezeichnung		Nebenhaus Nr. 7	Massivschuppen zu Nr. 7	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	650,00 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF	
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	149,74 m²	68,12 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.000,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	104.331,00 €	23.842,00 €	
Baupreisindex (BPI) 04.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	189.152,10 €	43.225,55 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	189.152,10 €	43.225,55 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	10 Jahre	
• prozentual		81,25 %	75,00 %	
• Faktor	x	0,1875	0,25	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	35.466,02 €	10.806,39 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		295.363,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	310.363,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	360.363,11 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung in Haus Nr. 5	+	-20.000,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Gebäude- und Freiflächen“	=	286.308,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	40.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Gebäude- und Freiflächen“	=	246.308,64 €
rd.		250.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Modellkonformität wird Rechnung getragen, in dem im Regelfall die Wertermittlungsmodelle aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall einer "Resthofstelle" wird hilfsweise auch auf das "Nienburger Modell" abgestellt. Beim "Nienburger Modell" handelt es sich um ein Sachwertverfahren, welches durch empirische Auswertung Abschläge am Bodenwert, eine wirtschaftliche Wertminderung sowie auch einen speziellen Sachwertfaktor ermittelt hat.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt bzw. überprüft. Die Kostenkennwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist (bezogen auf die jeweilige Gebäudeart) die Summe der Grundflächen **aller marktüblich wirtschaftlich nutzbaren** Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Bereichsanordnung bei der Ermittlung der BGF nach ImmoWertV 2021 erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1, in der **Fassung 2005-02**. Bei der Anwendung der NHK sind nur die "überdeckten und allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche" sowie die "überdeckten und nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche" zu berücksichtigen. Die nicht überdeckten Bereiche bleiben ohne Ansatz. Die Berechnungen sind lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung zu verstehen. Die anzurechnenden Gebäudeflächen müssen auf die rein wirtschaftlich nutzbaren Teilflächen beschränkt werden. Für in Gänze unwirtschaftliche bauliche Anlagen sind Abbruchkosten in Ansatz zu bringen.

Herstellungskosten

Die Ermittlung erfolgt im NHK-Modell 2010

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der wirtschaftlich nutzbaren Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude ermittelt gemäß ImmoWertV (Anlage 4) Hier werden die gewöhnlichen Herstellungskosten (Regelherstellungskosten) für die zutreffende Gebäudeart unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards je Flächeneinheit (siehe Erläuterungen unter Berechnungsbasis) abgebildet, und zwar für alle Gebäudeteile. Dabei gilt für die Erneuerung genehmigter Gebäudeteile "neu statt alt" mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Gebäudestandard dieser Gebäudeteile und damit auch die Gesamtnutzungsdauer. Außerdem ist bei der Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten **der** Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus Nr. 5

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		

Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	72,5 %	27,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus Nr. 5

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

EG, OG, nicht unterkellert, ausgebaut DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestan- dardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]

1	675,00	0,0	0,00
2	750,00	72,5	543,75
3	865,00	27,5	237,88
4	1.040,00	0,0	0,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			781,63
gewogener Standard = 2,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 781,63 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,960

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Fundamente und Mauerwerk zum Teil vom Abbruchgebäude × 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 748,49 €/m² BGF

rd. 748,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Dreifachgarage zu Nr. 5

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			365,00
gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 365,00 €/m² BGF

rd. 365,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Nebenhaus Nr. 7
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebenhaus Nr. 7

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	100,0	650,00
3	745,00	0,0	0,00
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 650,00 gewogener Standard = 2,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 650,00 €/m² BGF
rd. 650,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Massivschuppen zu Nr. 7**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF
rd. 350,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus Nr. 5

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbauten	8.000,00 €
Balkone OG u. DG	10.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	18.000,00 €

Gebäude: Dreifachgarage zu Nr. 5

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe DG (Freitreppe, Holzkonstruktion)	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.000,00 €

Gebäude: Nebenhaus Nr. 7

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
KG Außentreppe	2.000,00 €
Anbau EG Giebel	2.000,00 €
Teilkeller	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	7.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Baupreisindizes liegen vor als Einzelwerte für den konventionellen Neubau, den Fertighausbau, den Neubau im Tiefbaubereich und die Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV bleibt aufgrund des Beschlusses der Gutachterausschüsse in RLP vorerst bei 1,00.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Unter Außenanlagen gemäß DIN 276 (Kostengruppen 500ff) versteht man Bauleistungen und Lieferungen für die Herstellung aller Gelände- und Verkehrsflächen, Baukonstruktionen und technische Anlagen außerhalb des Bauwerkes. Hierzu gehören insbesondere die Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen (vom Gebäude bis an den Hausanschluss = öffentliches Netz), Wege, Einfriedungen, Gartenanlagen. In Ausnahmefällen werden auch kleine, untergeordnete Anlagen wie Terrasse und Holzschuppen pauschal eingeschlossen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal erfasst und in ihrem vorläufigen Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig pauschal geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Diese Vorgaben kamen im **Landesgrundstücksmarktbericht 2023** bei der Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren) zur Anwendung. Ggf. erfolgt eine Anpassung unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 der ImmoWertA beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus Nr. 5

Das gemäß Bauakte ca. 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1990 = 34$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre} =$) 46 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifachgarage zu Nr. 5

Das gemäß Bauakte ca. 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1990 = 34$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre} =$) 26 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebenhaus Nr. 7

Das Circa-Angabe der Eigentümer ca. 1940 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1940 = 84$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 84 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor

Zur Systematik der ImmoWertV 2021 gehört für alle Wertermittlungsverfahren ein **spezieller** Marktanpassungsfaktor. Im Sachwertverfahren heißt dieser **Sachwertfaktor**. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen aus im wesentlichen schadensfreien Objekten **ohne** Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale aus einer größeren Anzahl von Vergleichskauffällen abgeleitet, getrennt nach der jeweiligen Grundstücksart.

Wenn man das Bewertungsobjekt in erster Näherung als "Ein- Zweifamilienhausgrundstück" betrachtet, ermittelt sich Sachwertfaktor K auf der Grundlage der im LGMB 2023 veröffentlichten Anwendungsfunktion unter Berücksichtigung des jeweiligen Marktsegments (Bodenwertniveaus) mit rd. 0,89

Die für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen innerhalb bebauter Ortslagen ermittelten Sachwertfaktoren liegen gemäß Literaturangaben (Nachrichtenblatt der Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz 1/99, S. 23 ff , Untersuchungsergebnissen ab dem Jahre 2012 der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung) etwa 5-10 % niedriger.

Ermittlung des Sachwertfaktors

Ange-setzter Sachwertfaktor = 0,85

Abschlag wegen Zutrittsverweigerung

Im vorliegenden Fall wurde dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen des Wohnhauses Nr. 5 verweigert. Es muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt wird. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert Risikoabschläge vornimmt.

Angesetzter Abschlag	Abschlag
Ca. 10% vom vorläufigen Herstellungswert 220.000 €	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

4.5.3 Spezielle Erläuterung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen, und die noch nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren selbst Berücksichtigung fanden. Neben technischen sind insbesondere wirtschaftliche Gesichtspunkte für einen potentiellen Käufer maßgebend, die für einen nicht familienzugehörigen Ersteigerer maßgebend sind. Sie sind als eine Art "merkantiler" Minderwert zu berücksichtigen, weil im Marktgeschehen ein für jedermann erkennbarer Vertrauensschaden entsteht. Die Minderung bemisst sich nicht in erster Linie an bautechnischen, sondern an wirtschaftlichen Gesichtspunkten:

- **Baumängel in Form von baurechtswidrigen Zuständen:** Öffnungen in der Grenzmauer, Überbau
- **Wirtschaftliche Besonderheiten:** Ver- und Entsorgung über bestehende (alte) Verbindungsleitungen über Nachbargrundstück, Heizungsanlage im Nachbargebäude

Bauschäden: Feuchtigkeitsschäden, Putzschäden, Schädlingbefall

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Besonderheiten • Bauschäden, Schädlingbefall (Mäuse) Unterhaltungsstau, Öffnungen in der Grenzmauer, Überbau -20.000,00 € • Wirtschaftliche Besonderheiten bei der Ver- und Entsorgungssituation, der Heizungsanlage -20.000,00 € • Energetischer Zu- oder Abschlag nach Wameling, Ruzyzka-Schwob: Keine 0,00 €	-40.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Streuobstwiese mit Garten“

Es handelt sich um eine durch ihre Siedlungsnähe geprägte besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft. Eine Nutzung als Garten, Wiese, Streuobstwiese ist denkbar! Bei dem vorliegenden Bodenwertniveau von Grünland in Höhe von 0,80 €/m² wurden im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht Vergleichsfaktoren in der Größenordnung von bis zum 4-6 -fachen ermittelt, mit rd. 4,00 €/m².

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		04.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)	keine Angabe	7.825	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,80 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		0,80 €/m ²	
Zuschläge zum vorläufigen relativen Bodenwert	+	3,20 €/m ²	E1
relativer Bodenwert	=	4,00 €/m²	
Fläche	×	5.887 m ²	
Bodenwert	=	23.548,00 €	
	rd.	24.000,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 insgesamt **24.000,00 €**.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		04.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)	keine Angabe	7.825	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,80 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		0,80 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Bodenwert	+	3,20 €/m ²	E1
relativer Bodenwert	=	4,00 €/m²	
Fläche	×	5.887 m ²	
Bodenwert	=	23.548,00 €	
	rd.	24.000,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 insgesamt **24.000,00 €**.

4.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert und Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A Gebäude- und Freiflächen			250.000,00 €
B Grünland mit Garten			24.000,00 €
Summe	-----	-----	274.000,00 €

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

Der Gesamtwert wird unter Berücksichtigung wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **274.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Wohngebäuden, einer Dreifachgarage und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 55481 Maitzborn, Hauptstraße 5 und 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Maitzborn	338	13
Gemarkung	Flur	Flurstück
Maitzborn	8	23/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

274.000 €

in Worten: zweihundertvierundsiebzigttausend 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 03.07.2024



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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. 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 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

WoFlV:

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)

5.2 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 46545/ 2024
- [4] GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, Fachinformation
- [5] Gerady / Möckel / Troff / Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] Fischer * Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis – Bundesanzeigerverlag
- [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] Herbert Troff, Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbaren Energien, 3. Auflage 2022, Mediengruppe Oberfranken GmbH

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 24.02.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

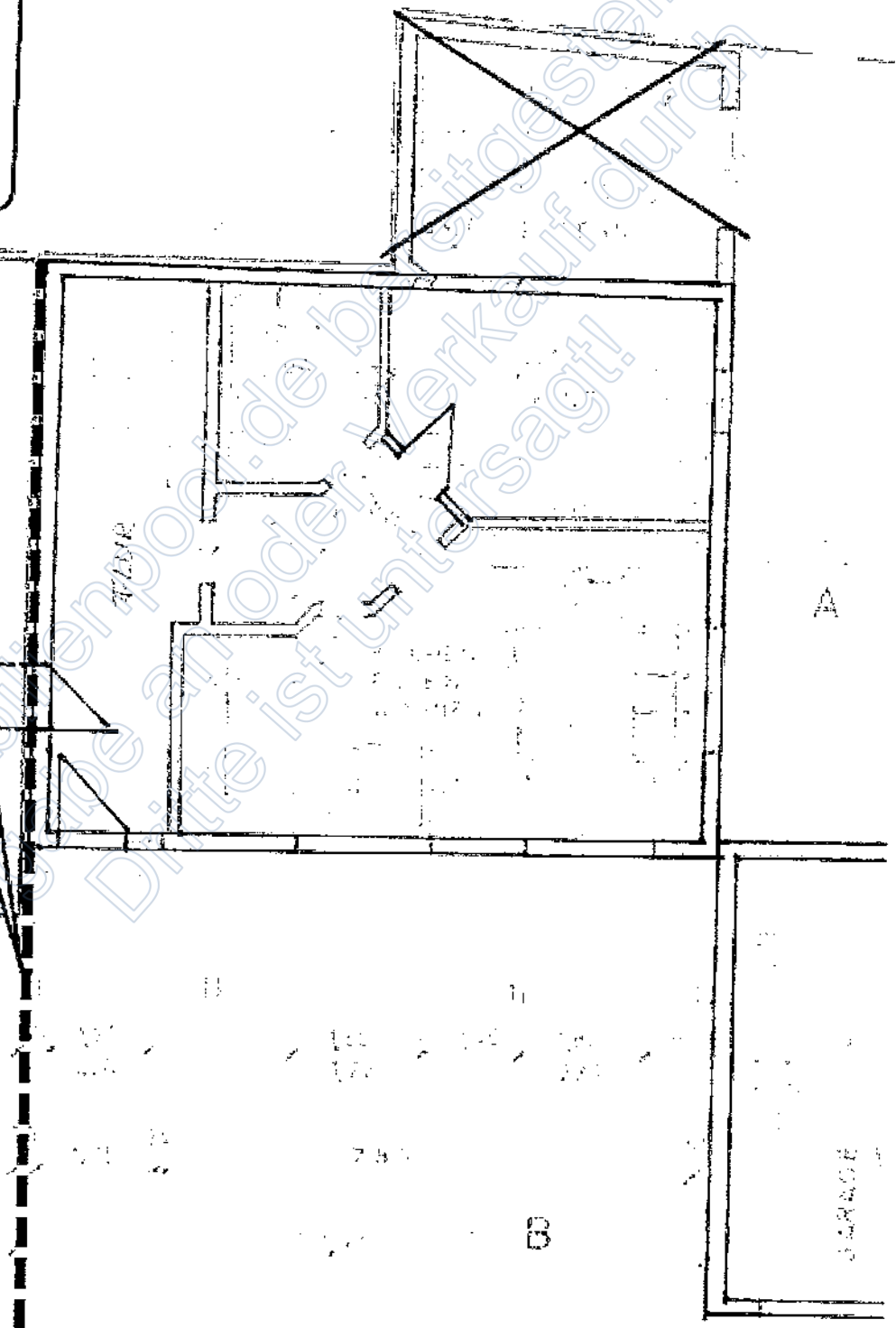
- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- Anlage 2: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 3: Berechnung BGF
- Anlage 4: Fotos

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

Anlage 2a

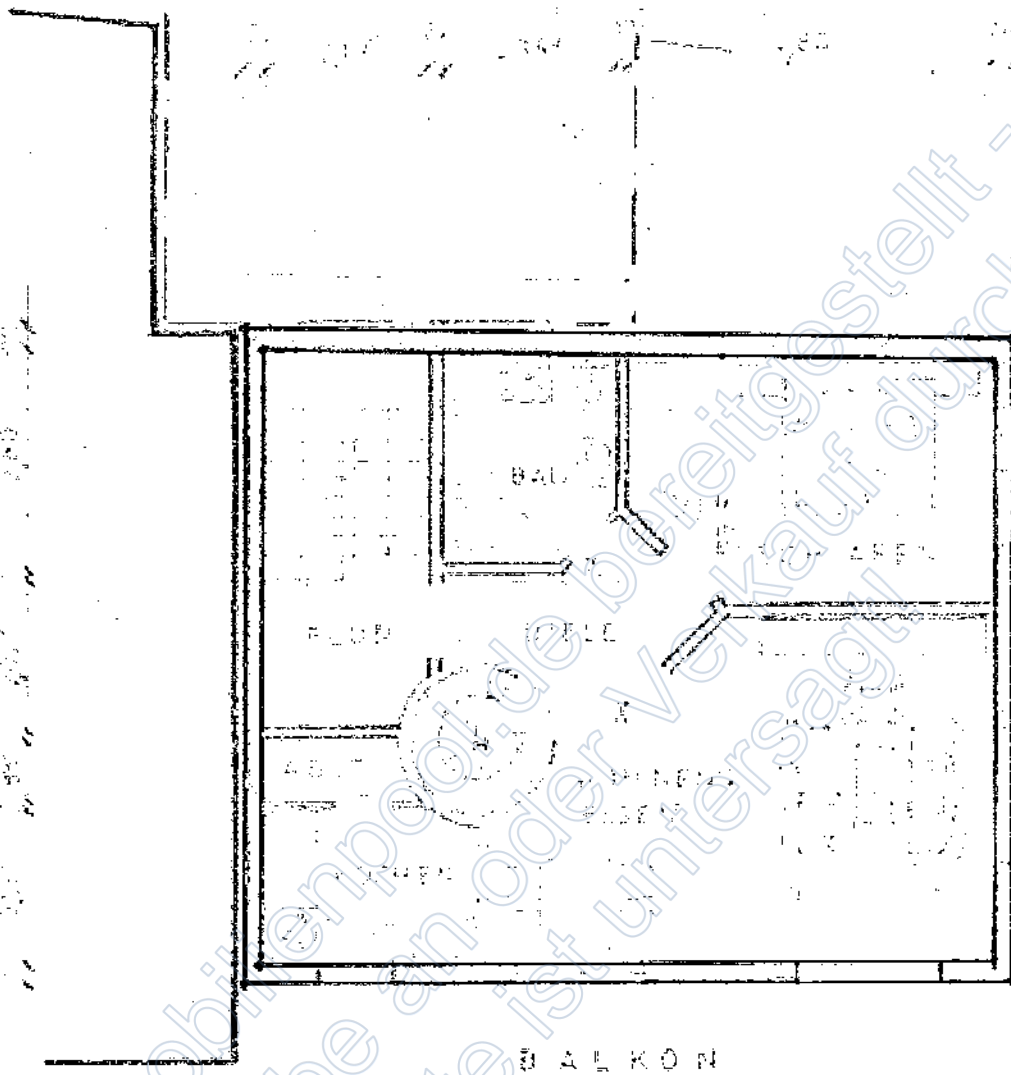
NACHBAR
SEITEN

Heutige
Grundstücks-
grenze



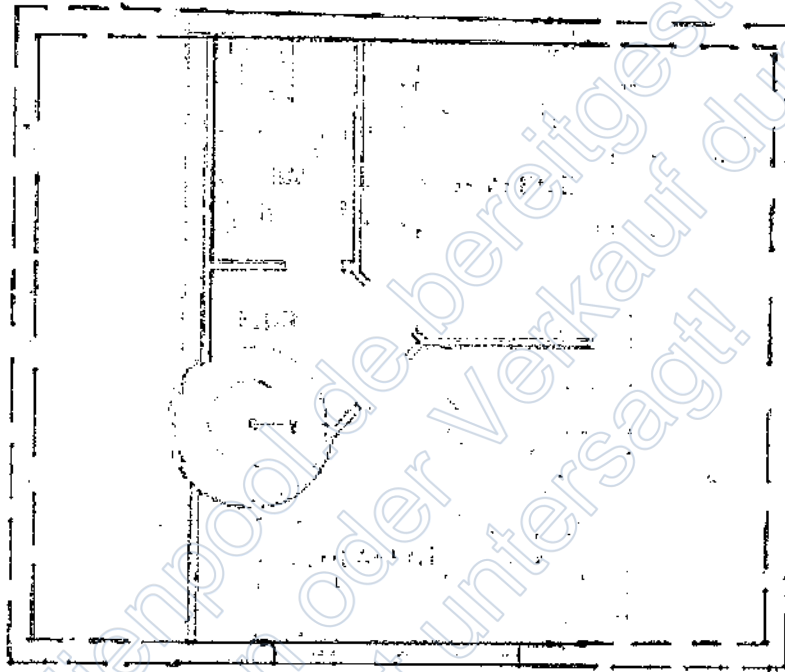
Erdgeschoss

Anlage 2b



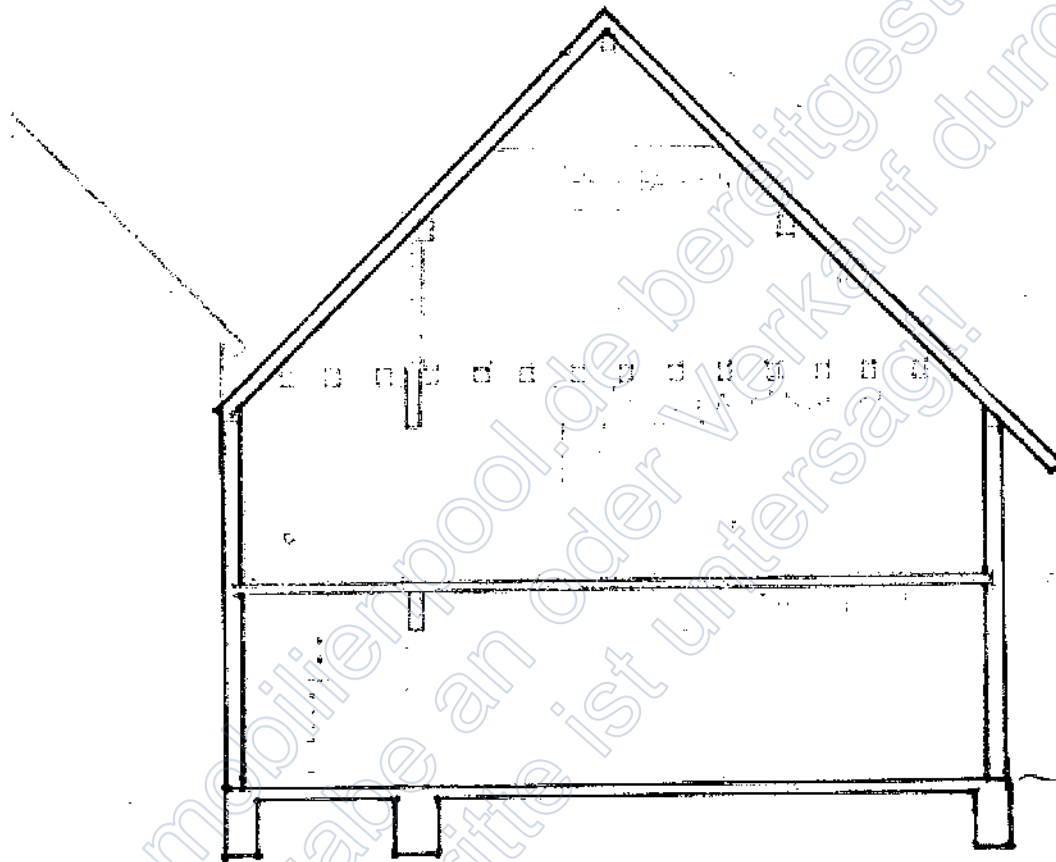
Obergeschoss

Anlage 2c



Dachraum

Anlage 2d



SCHNITT A - A

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Zweifamilienhaus Nr. 5, Hauptstraße Nr'n. 5 und 7, 55481 Maitzborn

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/ -)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	10,700	8,060	a oder b	86,24				
2	OG	+	1,00	10,700	8,060	a oder b	86,24				
3	EG	+	1,00	10,700	8,060	a oder b	86,24				
Summe							258,72				m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							258,72				m ²

Anlage: 3

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Dreifachgarage zu Nr. 5, Hauptstraße Nr'n. 5 und 7, 55481 Maitzborn

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	9,830	7,810	a oder b	76,77				
Summe							76,77				m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							76,77				m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Altenteilerhaus Nr. 7, Hauptstraße Nr'n. 5 und 7, 55481 Maitzborn

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	11,430	6,550	a oder b	74,87				
2	EG	+	1,00	11,430	6,550	a oder b	74,87				
Summe							149,74				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							149,74				m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Massivschuppen zu Nr. 7, Hauptstraße Nr'n. 5 und 7, 55481 Maitzborn

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	10,400	6,550	a oder b	68,12				
Summe							68,12				m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							68,12				m ²

Fotodokumentation

Objekt: GU-24608

Hauptstraße 5
55481 Maitzborn

Fotoseite 1 / 7



Foto 1	Wohnhaus Nr. 5 (SO-Ansicht) Hauseingang
--------	--



Foto 2	Wohnhaus Nr.5 (NO-Ansicht) Teilansicht mit Dachgauben
--------	--

Fotodokumentation

Objekt: GU-24608

Hauptstraße 5
55481 Maitzborn

Fotoseite 2 / 7



Foto 3 Dreifachgarage zu Nr. 5
(SO-Ansicht)



Foto 4 Dreifachgarage zu Nr. 5 (SO-Ansicht)
Rückseite mit Außentreppe zum DG

Fotodokumentation

Objekt: GU-24608

Hauptstraße 5
55481 Maitzborn

Fotoseite 3 / 7



Foto 5	Wohnhaus Nr. 7 (NW-Ansicht) Hauseingang
---------------	--



Foto 6	Wohnhaus Nr. 7 (SO-Ansicht)
---------------	-----------------------------

Fotodokumentation

Objekt: GU-24608

Hauptstraße 5
55481 Maitzborn

Fotoseite 4 / 7



Foto 7	Wohnhaus Nr. 7 Giebel (NO-Ansicht) Gastank für Heizung
---------------	---



Foto 8	Wohnhaus Nr. 7 Giebel (NO-Ansicht) KG-Außentreppe zum Teilkeller
---------------	---

Fotodokumentation

Objekt: GU-24608

Hauptstraße 5
55481 Maitzborn

Fotoseite 5 / 7



Foto 9	Massivschuppen zu Wohnhaus Nr. 7
--------	----------------------------------



Foto 10	Massivschuppen zu Wohnhaus Nr. 7 (SW-Ansicht)
---------	---

Fotodokumentation

Objekt: GU-24608

Hauptstraße 5
55481 Maitzborn

Fotoseite 6 / 7



Foto 11	Überdachter Unterstand seitl. Anbau an die Dreifachgarage
----------------	--



Foto 12	Überdachter Unterstand
----------------	------------------------

Fotodokumentation

Objekt: GU-24608

Hauptstraße 5
55481 Maitzborn

Fotoseite 7 / 7



Foto 13	Überdachter Unterstand
---------	------------------------



Foto 14	Überdachter Unterstand
---------	------------------------

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: 12.06.2024
Az.: 24609

Az. des Gerichts: 35 K 117/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die als
**landwirtschaftliche Flächen genutzten Grundstücke
in Maitzborn und Kirchberg**

Einzelwerte

Lfd. Nr. der Versteigerungsobjekte	Ort	Blatt	Nutzung	Fläche	Wertansatz
lfdNr 1 Flurstück 15/8	Maitzborn	338	Acker	6.372,00 m²	7.500,00 €
lfdNr 2 Flurstücke 2/1 und 2/2	Maitzborn	338	Acker	11.080,00 m²	12.500,00 €
lfdNr 3 Flurstücke 12/5 und 12/6	Maitzborn	338	Acker / Grün- land / Gehölz	12.554,00 m²	8.800,00 €
lfdNr 5 Flurstück 76	Kirchberg	2201	Acker	56.683,00 m²	81.100,00 €
Summe				86.689,00 m²	109.900,00 €

Der **Gesamtwert** für die oben aufgeführten landwirtschaftlichen Flächen in Maitzborn und Kirchberg
wird zum Wertermittlungstichtag 04.06.2024 mit rd.

110.000 €

in Worten: einhundertzehntausend Euro

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Privatrechtliche Situation.....	6
2.3	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	6
3	Ermittlung der Verkehrswerte.....	7
3.1	Grundstücksdaten, Einzelne Grundstücke.....	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.3	Wertermittlung für das selbständige Grundstück lfdNr 1 Flurstück 15/8.....	10
3.3.1	Bodenwertermittlung	12
3.3.2	Vergleichswertermittlung	13
3.3.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	13
3.3.4	Wert des selbständigen Grundstücks lfdNr 1 Flurstück 15/8	13
3.4	Wertermittlung für das selbständige Grundstück lfdNr 2 Flurstücke 2/1 und 2/2.....	14
3.4.1	Bodenwertermittlung	16
3.4.2	Vergleichswertermittlung	18
3.4.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	18
3.4.4	Wert des selbständigen Grundstücks lfdNr 2 Flurstücke 2/1 und 2/2	18
3.5	Wertermittlung für das selbständige Grundstück lfdNr 3 Flurstücke 12/5 und 12/6	19
3.5.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	23
3.5.2	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	24
3.5.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	24
3.5.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	24
3.5.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	25
3.5.6	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	25
3.5.7	Wert des selbständigen Grundstücks lfdNr 3 Flurstücke 12/5 und 12/6	25
3.6	Wertermittlung für das selbständige Grundstück lfdNr 5 Flurstück 76.....	26
3.6.1	Bodenwertermittlung	28
3.6.2	Vergleichswertermittlung	28
3.6.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	29
3.6.4	Wert des selbständigen Grundstücks lfdNr 5 Flurstück 76	29
3.7	Zusammenstellung der Verkehrswerte	30
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31

4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
4.3	Verwendete fachspezifische Software	31

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: Landwirtschaftliche Flächen

Objektadresse: Verschiedene Gewannenlagen in zwei unterschiedlichen Gemarkungen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Maitzborn, Blatt 338, lfd. Nr. 4;
Grundbuch von Maitzborn, Blatt 338, lfd. Nr. 8;
Grundbuch von Maitzborn, Blatt 338, lfd. Nr. 10;

Grundbuch von Kirchberg, Blatt 2201, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Maitzborn, Flur 2, Flurstück 15/8, Fläche 6.372 m²;

Gemarkung Maitzborn, Flur 9, Flurstücke 2/1 u. 2/2, Gesamtfläche 11.080 m²;
davon Flur 9, Flurstück 2/1, Fläche 3.934 m²,
davon Flur 9, Flurstück 2/2, Fläche 7.146 m²;

Gemarkung Maitzborn, Flur 2, Flurstücke 12/5 u. 12/6, Gesamtfläche 12.554 m²;
davon Flur 2, Flurstück 12/5, Fläche 8.918 m²,
davon Flur 2, Flurstück 12/6, Fläche 3.636 m²,

Gemarkung Kirchberg, Flur 20, Flurstück 76, Fläche 56.683 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftrag zur Verkehrswertermittlung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 26.03.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden:

§ 194 Baugesetzbuch: Verkehrswert

"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, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Anmerkungen: Einen "Zwangsversteigerungswert" gibt es nicht. Gemäß § 74a ZVG ist die Wertbemessung an den Begriff des Verkehrswerts 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. Hierin wird eine strikte Trennung zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen und den objektspezifischen Merkmalen gefordert. Dabei wird es fast regelmäßig der Fall sein, dass die Unterschiede der Modelle für Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren nicht auf identischen Vorgaben und Annahmen beruhen. Daraus wiederum ergibt

- sich regelmäßig ein Unterschied zwischen den Ansätzen der boG in den einzelnen Wertermittlungsverfahren.
- Wertermittlungstichtag:** 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 Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.
Das ist der 04.06.2024.
- Qualitätstichtag:** Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht. Er entspricht im Regelfalle dem Wertermittlungstichtag. Wenn es aus rechtlichen oder sonstigen Gründen notwendig erscheint, ist (zusätzlich) der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend.
- Ortsbesichtigung:** Zu dem Ortstermin am 04.06.2024 u.a. wurden die Parteien tel. und per Mail fristgerecht eingeladen. Auf die Teilnahme an der Besichtigung der Äcker und Wiesen wurde verzichtet.
- Umfang der Besichtigung etc.:** Die landwirtschaftlichen Grundstücke wurden vom Sachverständigen einzeln besichtigt.
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:** Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.01.2024
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszüge
 - Flurstücks- und Eigentüternachweise
 - Luftbilder DOP20
 - Bodenrichtwertkarten

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wegen der Vielzahl der Grundstücke und der daraus resultierenden Anzahl verschieden genutzter Bewertungsteilbereiche ist programmtechnisch die Aufteilung in zwei Gutachten erforderlich!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Rhein-Hunsrück-Kreis

2.1.2 Kleinräumige Lage

2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegen zwei unbeglaubigte Grundbuchauszüge vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

2.3 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

„rein“ landwirtschaftliche Flächen (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

3 Ermittlung der Verkehrswerte

3.1 Grundstücksdaten, Einzelne Grundstücke

Nachfolgend wird der jeweilige Verkehrswert für das als landwirtschaftliche Flächen genutzte Grundstück in der Feldlage von Maitzborn und Kirchberg zum Wertermittlungstichtag 04.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Maitzborn	338	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Maitzborn	2	15/8	6.372 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Maitzborn	338	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Maitzborn	9	2/1	3.934 m ²
Maitzborn	9	2/2	7.146 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Maitzborn	338	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Maitzborn	2	12/5	8.918 m ²
Maitzborn	2	12/6	3.636 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirchberg	2201	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirchberg	20	76	56.683 m ²

Nach den gesetzlichen Vorschriften kann jedes **selbständige Grundstück** grundsätzlich **einzeln versteigert** werden. Daher ist Einzelbewertung erforderlich, auch dann, wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden. Nun kann vorkommen, dass ein Grundstück aus mehreren Flurstücken besteht. In diesem Fall werden die Flurstücke bei der Bewertung zusammengefasst und ggf. wird im Bewertungsansatz ein gewogenes (gewichtetes) Mittel gebildet.

Bezeichnung der Versteigerungsobjekte	Nutzung	Fläche
IfdNr 1 Flurstück 15/8	Acker	6.372 m ²
IfdNr 2 Flurstücke 2/1 und 2/2	Acker	11.080 m ²
IfdNr 3 Flurstücke 12/5 und 12/6	Acker (Acker / Grünland / Gehölz)	12.554 m ²
IfdNr 5 Flurstück 76	Acker	56.683 m ²
Summe der selbständigen Grundstücksflächen:		86.689 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert von "reinen" landwirtschaftlichen Flächen im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwerte

In der Gemarkung Maitzborn wurden zum Stichtag 01.01.2024 Bodenrichtwerte veröffentlicht: 0,80 €/m² für Grünland und 1,10 €/m² für Ackerland. In der Gemarkung Kirchberg wurden zum Stichtag 01.01.2024 Bodenrichtwerte veröffentlicht: 1,10 €/m² für Grünland und 1,40 €/m² für Ackerland. Diese Werte gelten für die gesamte Gemarkung. Zusätzlich werden als beschreibende Merkmale möglichst die vorherrschende durchschnittliche Grundstücksgröße, die Ackerzahl oder die Grünlandzahl angegeben. 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 unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale – Bonität und Grundstücksgröße, Lagemerkmale, Grundstückszuschnitt.

Fotoansicht

Auszug aus dem Flurstücksnachweis
Flurstück 15/8, Flur 2, Gemarkung Maltzborn (1678)
Gebietszugehörigkeit:
Gemeinde: Maltzborn

Landkreis: Rhein-Hunsrück-Kreis

Lage:

Im Brühl

Fläche:

6 372 m²
Tatsächliche Nutzung:

6 372 m² Ackerland

Bodenschätzung:

6 372 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 47, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 2740

Gesamtertragsmesszahl 2740

Bewertung:

6 372 m² Landwirtschaftliche Nutzung

3.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Ackerzahl (AZ)	= 39

Beschreibung des selbständigen Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 04.06.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= 6.372 m²
Ackerzahl (AZ)	= 43

Bodenwertermittlung des selbständigen Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,10 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.06.2024	× 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	6.372	× 1,00	
Ackerzahl (AZ)	39	43	× 1,05	E08
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,18 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,18 €/m²	
Fläche	×	6.372 m²	
Bodenwert	=	7.518,96 €	
	rd.	7.520,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 insgesamt **7.520,00 €**.

E08

Die Bodenfruchtbarkeit bildet traditionell einen wesentlichen Wertfaktor für Acker- und Grünland. Diesbezüglich gibt es eine Vielzahl von empirischen Kaufpreisanalysen. Die Ergebnisse von Sczech aus den neuen Bundesländern decken sich mit den Ergebnissen verschiedener Gutachterausschüsse.

3.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten selbständigen Grundstücks „IldNr 1 Flurstück 15/8“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		7.520,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	7.520,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	7.520,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	7.520,00 €
	rd.	7.500,00 €

3.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.

3.3.4 Wert des selbständigen Grundstücks IldNr 1 Flurstück 15/8

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **7.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das selbständige Grundstück **IldNr 1 Flurstück 15/8** wird zum Wertermittlungstichtag 04.06.2024 mit rd.

7.500,00 €

geschätzt.

Fotoansicht



Auszug aus dem Flurstücksnachweis

Flurstück 2/1, Flur 9, Gemarkung Maitzborn (1678)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde: Maitzborn
Landkreis: Rhein-Hunsrück-Kreis

Lage: In der Nönnenwies

Fläche: 3 934 m²

Tatsächliche Nutzung: 3 934 m² Ackerland

Bodenschätzung: 2 044 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 981

1 448 m² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl 579

441 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 34, Unbedingtes Wiesenland (W), Ertragsmesszahl 150

Gesamtertragsmesszahl 1710

Auszug aus dem Flurstücksnachweis

Hergestellt am 11.04.2024

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

Flurstück 2/2, Flur 9, Gemarkung Maitzborn (1678)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Maitzborn Landkreis: Rhein-Hunsrück-Kreis
Lage:	In der Nonnenwies
Fläche:	7 146 m ²
Tatsächliche Nutzung:	7 146 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	7 146 m ² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl 2858 Gesamtertragsmesszahl 2858
Bewertung:	7 146 m ² Landwirtschaftliche Nutzung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Simmern/Hunsrück Grundbuchbezirk Maitzborn Grundbuchblatt 338 Laufende Nummer 8

3.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 1,10 €/m² zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Grünlandzahl (GZ)	= 41

Beschreibung des selbständigen Grundstücks

Wertermittlungstichtag	= 04.06.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 11.080 m ²
Grünlandzahl (GZ)	= 43

Bodenwertermittlung des selbständigen Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,10 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.06.2024	× 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	11.080	× 1,00	
Grünlandzahl (GZ)	41	43	× 1,01	E09
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,13 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,13 €/m²	
Gesamtfläche	×	11.080 m ²	
Bodenwert	=	12.520,40 €	
	rd.	12.500,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.06.2024 insgesamt **12.500,00 €**.

E09

Die Bodenfruchtbarkeit bildet traditionell einen wesentlichen Wertfaktor für Acker- und Grünland. Diesbezüglich gibt es eine Vielzahl von empirischen Kaufpreisanalysen. Die Ergebnisse von Sczech aus den neuen Bundesländern decken sich mit den Ergebnissen verschiedener Gutachterausschüsse.

Hinweis: Die Fläche wurde seinerzeit als Grünland bewertet.

3.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten selbständigen Grundstücks „lfdNr 2 Flurstücke 2/1 und 2/2“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		12.500,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	12.500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	12.500,00 €
	rd.	12.500,00 €

3.4.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.

3.4.4 Wert des selbständigen Grundstücks lfdNr 2 Flurstücke 2/1 und 2/2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **12.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das selbständige Grundstück **lfdNr 2 Flurstücke 2/1 und 2/2** wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

12.500,00 €

geschätzt.

Fotoansicht 12/5



Fotoansicht 12/6



Auszug aus dem Flurstücksnachweis

Flurstück 12/5, Flur 2, Gemarkung Maitzborn (1678)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Maitzborn Landkreis: Rhein-Hunsrück-Kreis
Lage:	Unten in der Borenwiese
Fläche:	8 918 m ²
Tatsächliche Nutzung:	6 953 m ² Ackerland 2 965 m ² Grünland
Bodenschätzung:	4 548 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 34, Ertragsmesszahl 1546 4 370 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 2054 Gesamtertragsmesszahl 3600
Bewertung:	8 918 m ² Landwirtschaftliche Nutzung

Auszug aus dem Flurstücksnachweis

Flurstück 12/6, Flur 2, Gemarkung Maitzborn (1678)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Maitzborn Landkreis: Rhein-Hunsrück-Kreis
Lage:	Unten in der Borenwiese
Fläche:	3 636 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 931 m ² Gehölz 1 034 m ² Laubholz 412 m ² Gehölz 259 m ² Grünland
Bodenschätzung:	1 804 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 30, Ertragsmesszahl 541 402 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 27, Ertragsmesszahl 109 Gesamtertragsmesszahl 650

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches werden in Spalte 1 die Grundstücke unter einer **laufenden Nummer** (lfd. Nr.) vorgetragen. Im vorliegenden Falle sind die betroffenen Flurstücke 12/5 und 12/6 im Bestandsverzeichnis des Grundbuches alle unter einer laufenden Nummer eingetragen. Die Flurstücke können in der derzeitigen Eintragungsform **nicht** selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden. Dazu wäre vorab ein gesonderter Teilungsantrag mit Eintragungsbewilligung erforderlich. Dennoch erfolgt eine gesonderte flurstückbezogene Bewertung.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung	Fläche
A	Wildacker	8.918 m ²
B	Gehölz	3.636 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		12.554 m ²

3.5.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 04.06.2024
 Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
 Nutzungsart = versch
 Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 12.554
 Bewertungsteilbereich = 8.918 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.06.2024	× 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	12.554	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,82 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,82 €/m²	
Fläche	×	8.918 m ²	
Bodenwert	=	7.312,76 €	
	rd.	7.300,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 insgesamt **7.300,00 €**.

3.5.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A“ (vgl. Bodenwertermittlung)		7.300,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	7.300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	7.300,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	7.300,00 €
	rd.	7.300,00 €

3.5.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.

3.5.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2024
Entwicklungsstufe	=	Landwirtschaftliche Flächen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 12.554 m² Bewertungsteilbereich = 3.636 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,40 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.06.2024	× 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	0,41 €/m²
Fläche (m²)	keine Angabe	0	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,41 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 0,41 €/m²	
Fläche	× 3.636 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.490,76 €	
	rd. 1.490,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 insgesamt **1.490,00 €**.

3.5.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)	1.490,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	= 1.490,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	= 1.490,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	= 1.490,00 €
	rd. 1.500,00 €

3.5.6 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.

3.5.7 Wert des selbständigen Grundstücks lfdNr 3 Flurstücke 12/5 und 12/6

Der Wert des selbständigen Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A	7.300,00 €
B	1.500,00 €
Summe	8.800,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **8.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das selbständige Grundstück lfdNr 3 Flurstücke 12/5 und 12/6 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

8.800,00 €

geschätzt.

Fotoansicht



Auszug aus dem Flurstücksnachweis

Flurstück 76, Flur 20, Gemarkung Kirchberg (1680)

Gebietszugehörigkeit:

Gemeinde: Kirchberg (Hunsrück)

Landkreis: Rhein-Hunsrück-Kreis

Lage:

Am Womrather Weg

Fläche:

56 683 m²

Tatsächliche Nutzung:

56 683 m² Ackerland

Bewertung:

56 683 m² Noch nicht klassifiziert

3.6.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Ackerzahl (AZ)	= 41

Beschreibung des selbständigen Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 04.06.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 56.683 m²

Bodenwertermittlung des selbständigen Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,40 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.06.2024	× 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	56.683	× 1,00	
Ackerzahl (AZ)	41		× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,43 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,43 €/m²	
Fläche	×	56.683 m²	
Bodenwert	=	81.056,69 €	
	rd.	81.100,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 insgesamt **81.100,00 €**.

3.6.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten selbständigen Grundstücks „lfdNr 5 Flurstück 76“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	81.100,00 €
---	--------------------

Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	81.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	81.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	81.100,00 €
	rd.	81.100,00 €

3.6.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.

3.6.4 Wert des selbständigen Grundstücks lfdNr 5 Flurstück 76

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **81.100,00 €** ermittelt.

Der Wert für das selbständige Grundstück lfdNr 5 Flurstück 76 wird zum Wertermittlungstichtag 04.06.2024 mit rd.

81.100,00 €

geschätzt.

3.7 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Jedes selbständige Grundstück wird üblicherweise zu einem Kaufpreis gehandelt, der sich an dem jeweiligen Einzelwert orientiert. In Ergänzung wird die Summe der Einzelwerte mit ausgewiesen.

Die Einzelwerte der selbständigen Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Einzelwerte

Lfd. Nr. der Versteigerungsobjekte	Ort	Blatt	Nutzung	Fläche	Wertansatz
IldNr 1 Flurstück 15/8	Maitzborn	338	Acker	6.372,00 m ²	7.500,00 €
IldNr 2 Flurstücke 2/1 und 2/2	Maitzborn	338	Acker	11.080,00 m ²	12.500,00 €
IldNr 3 Flurstücke 12/5 und 12/6	Maitzborn	338	Acker / Grünland / Gehölz	12.554,00 m ²	8.800,00 €
IldNr 5 Flurstück 76	Kirchberg	2201	Acker	56.683,00 m ²	81.100,00 €
Summe				86.689,00 m ²	109.900,00 €

Der **Gesamtwert** für die oben aufgeführten landwirtschaftlichen Flächen in Maitzborn und Kirchberg wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

110.000 €

in Worten: einhundertzehntausend 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 12. Juni 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. 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 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

4.2 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 ***/ 2024
- [4] GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, Fachinformation
- [5] Gerady / Möckel / Troff / Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] Fischer * Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis – Bundesanzeigerverlag
- [7] Drießen, Sebastian: Die Bedeutung der Modellkonformität nach ImmoWertV/ImmoWertA, Immobilien und Bewerten 4/2023

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2024) erstellt.