

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!**

Oliver Schlegel**Dipl.-Sachverständiger (DIA)**

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)

für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Pfarrer-Abel-Straße 15

67434 Neustadt/Weinstraße

T. 06321 39 99 0 F. 06321 39 99 21

info@as-immowert.de

Az.: 24740**Az. Gericht: 1 K 14/24****Datum: 22.12.2025**

Ausfertigung Nr. __/ 1

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für das mit Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte mit Anbau) bebaute Grundstück
Grundbuch von Lambrecht, Blatt 2804, Flurstück Nr. 65/7
Spitalgarten 3 in 67466 Lambrecht

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße

Robert-Stolz-Straße 2

67433 Neustadt an der Weinstraße

Wertermittlungstichtag:

15.11.2024

Qualitätsstichtag:

15.11.2024

Verkehrswert:**220.000,00 €**

Das Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 10 Seiten Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1.	Bewertungsobjekt.....	3
1.2.	Auftraggeber.....	3
1.3.	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4.	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5.	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	3
1.6.	Hinweis.....	3
1.7.	Grundbuchauszug / Katasterangaben	4
1.8.	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	5
1.9.	Feststellungen für das Gericht.....	5
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	8
3.1.	Grundstücksgestalt und -größe	8
3.2.	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3.	Rechte und Belastungen	8
3.4.	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.5.	Entwicklungs- und Erschließungszustand.....	10
3.6.	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.7.	Gebäudeflächen.....	15
4	WERTERMITTLUNG	16
4.1.	Immobilienmarkt	16
4.2.	Wertermittlungsverfahren.....	17
4.3.	Verfahrenswahl und Vorgehensweise	17
4.4.	Bodenwertermittlung	18
4.5.	Sachwertermittlung	20
4.6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
4.7.	Verfahrensergebnis.....	25
4.8.	Verkehrswert	26
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	27
	ANLAGEN.....	28
	Anlage 1: Makrolage	28
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	29
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Flurstücke.....	30
	Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Ansichten – Wohnhaus mit Anbau	31
	Anlage 5: Fotos.....	36

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte mit Anbau) bebauten Grundstück in 67466 Lambrecht, Spitalgarten 3.

1.2. Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße, Robert-Stolz-Straße 20, 67433 Neustadt an der Weinstraße.

1.3. Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung i.S.v. § 194 BauGB des o.a. Bewertungsobjektes zu Zwecken der Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG mit Schreiben vom 24.07.2024

Allgemein ist der Verkehrswert des Objekts so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhen (Verkehrswert im unbelasteten Zustand). Ist eine Belastung vorhanden, so wird der Einfluss auf den Verkehrswert getrennt ermittelt und ausgewiesen. Falls mehrere Grundstücke vorhanden sind, muss jedes Grundstück einzeln bewertet werden. Ein Grundstück in diesem Sinn ist jedes unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis aufgeführte Grundstück. Auch wenn mehrere selbstständige Grundstücke mit demselben oder mehreren Gebäuden bebaut sind, müssen sie gemäß § 63 ZVG einzeln bewertet werden. Siehe hierzu die Aufteilung in Kap. 4.8.

Das Gutachten soll 1-fach angefertigt und zusätzlich elektronisch als pdf-Datei zur Verfügung gestellt werden.

Das Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 10 Seiten Anlagen.

1.4. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde nach Abstimmung mit den Beteiligten am 15.11.2024 durchgeführt.

Zum Ortstermin war die Antragsgegnerin anwesend.

Es bestand Zugang zum Bewertungsobjekt, dieses konnte von innen und außen in Augenschein genommen werden.

1.5. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.11.2024.

Der Qualitätstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungstichtag.

1.6. Hinweis

Für die Wertermittlung wird ein geräumter Zustand angenommen.

1.7. Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausfertigungsdatum 14.06.2024 vor.

Der vom Auftraggeber bereitgestellte Ausdruck wurde vor der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks erstellt.

Amtsgericht	Neustadt an der Weinstraße	
Grundbuch	Lambrecht	
Grundbuchblatt	2804	
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> Gemarkung: Lambrecht Flurstück Nr.: 65/7 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Spitalgarten 3, Größe: 318 m ²	

Die Katasterangaben im Grundbuchauszug stimmen mit den Angaben im vorliegenden Flurstücks- und Eigentüternachweis überein.

Abteilung I:
(Eigentümer) XXX

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen) Keine Eintragungen zum Zeitpunkt des Ausdrucks.

Es wird unterstellt, dass neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.

Abteilung III:
(Grundpfandrechte)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

1.8. Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug, Blatt 2804, Ausdruck vom 14.06.2024

Von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt:

- keine

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

- Bodenrichtwert 2024, Premiumdienst, abgerufen über das GeoPortal Rheinland-Pfalz
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 29.10.2024, Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
- Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 29.10.2024, Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Eingang am 05.11.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 29.10.2024
- Auskunft aus dem Bodenkataster vom 06.11.2024, SGD Süd
- Auskunft von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vom 13.11.2024
- Abruf der Denkmalliste des Landkreises Bad Dürkheim, abgerufen über www.gdke-rlp.de
- Auskunft zum Abgabenzustand, Verbandsgemeinde Lambrecht, vom 18.11.2024
- Recherche von Marktberichten, Marktdaten, Kaufpreisen und Mieten
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 15.11.2024
- Fotodokumentation

1.9. Feststellungen für das Gericht

a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach vorliegenden Erkenntnissen nicht (vgl. Kap. 3.4.5).

b) Name des Verwalters und Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:

Das Objekt ist nicht nach WEG aufgeteilt.

c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind:

Keine.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:

Soweit bekannt keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:

Nein.

f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden:

Nein.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:

Ein Energieausweis wurde bislang für das Bewertungsobjekt nicht erstellt bzw. wurde mir nicht zur Verfügung gestellt.

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1. Makrolage

Die Stadt Lambrecht (Pfalz) liegt im Südosten von Rheinland-Pfalz im Pfälzer Wald im Landkreis Bad Dürkheim. Verwaltungstechnisch ist die Gemeinde zugehörig zur Verbandsgemeinde Lambrecht, neben Lambrecht sind 6 weitere Gemeinden Teil der Verbandsgemeinde.

Rd. 3.916 Einwohner (Stand 31.12.2023) zählt Lambrecht, die Einwohnerzahl hat in den letzten 10 Jahren leicht abgenommen.

Der Anteil der Altersgruppe 65 Jahre und älter beträgt in Lambrecht 21,3 %, im Landkreis Bad Dürkheim hingegen 25,5 %.¹

In der Landesplanung ist Lambrecht als Grundzentrum klassifiziert.

Die Wirtschaft der ehemaligen Tuchmacherstadt ist neben Handwerksbetrieben und Dienstleistern, durch eine mittelständige Zuliefererindustrie geprägt.

Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner für Lambrecht beträgt 86,5, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0.²

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Bad Dürkheim liegt mit 4,6 % (Stand: Nov. 2024) 0,6 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,3 % unter dem Bundesdurchschnitt.³

Lambrecht ist im Fernstraßennetz über die A65 und B39 zu erreichen, die Anschlussstelle Neustadt-Nord ist rd. 11,5 km entfernt, die Anschlussstelle Enkenbach-Alsenborn ist rd. 22 km entfernt. Die Bundesstraße B39 führt unmittelbar durch Lambrecht Richtung Osten über Neustadt a.d.W. nach Speyer und Richtung Westen über die B37 nach Kaiserslautern. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 110 km zu erreichen. Lambrecht hat einen Bahnhof und Anschluss an den Regionalverkehr der Bahnstrecke Kaiserslautern - Mannheim.

Die nächsten größeren Städte sind Neustadt, Ludwigshafen und Kaiserslautern.

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

² GfK-Regionaldaten 2023 veröffentlicht durch die IHK Pfalz

³ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

2.2. Mikrolage

Lage

Das Objekt befindet sich am südlichen Ende des Stadtkerns in der Sackgasse „Spitalgarten“.

Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht aus reinen Wohnhäusern in offener, meist 2-geschossiger Bauweise.

Immissionen

Aufgrund der Lage und der Nutzung in der Nachbarschaft (keine lärmintensiven Betriebe) ist nicht mit störenden Immissionen zu rechnen.

Gegenteiliges wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.

Verkehrs- und Geschäftslage

Der Bahnhof Lambrecht mit Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Mannheim und Kaiserslautern ist ca. 800 m entfernt. Die nächste Bushaltestelle (HS Fabrikstraße) mit Anschluss nach Neidenfels und Neustadt liegt in ca. 650 m Entfernung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ausreichender Anzahl vorhanden. In Lambrecht gibt es Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine Realschule Plus. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in der kreisfreien Stadt Neustadt.

Die medizinische Versorgung ist durch eine ausreichende Anzahl an Ärzten und Apotheken im Lambrecht und das Krankenhaus Hetzelstift in Neustadt gewährleistet.

Freizeitmöglichkeiten

Freizeitmöglichkeiten rund um Lambrecht sind durch die Lage am Pfälzer Wald in ausreichender Anzahl im Aktivbereich (Wandern, Radfahren, Klettern) vorhanden.

3 OBJEKTBESCHREIBUNG

3.1. Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück Flurstück Nr. 65/7 liegt östlich der Sackgasse und grenzt auf einer Breite von rd. 17 m an die Straße.

Die mittlere Tiefe beträgt rd. 19 m.

Die Katasterangaben weisen eine Grundstücksgröße von 318 m² aus, die Angabe wurde anhand der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Der Zuschnitt ist rechteckig.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
Hinweis: Das zu bewertende Grundstück ist von mir gekennzeichnet

Die Geländetopografie ist von Süd nach Nord abfallend.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risikobereich überflutungsgefährdeter Gebiete.⁴

3.2. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreis bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen hinsichtlich der Tragfähigkeit wurden nicht angestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzbereichs mit RVO, die nächsten Wasserschutzbereiche liegen nördlich und südwestlich der Stadt.⁵

3.3. Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch von Lambrecht, Blatt 2804, ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk eingetragen.

Im Grundbuch von Lambrecht, Blatt 2804, sind in Abteilung II keine Eintragungen vorhanden (vgl. Kap. 1.7). Der vom Auftraggeber bereitgestellte Ausdruck wurde vor der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks erstellt. Es wird unterstellt, dass neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.

⁴ Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>

⁵ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

Einem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung beigemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Soweit bekannt besteht kein Mietverhältnis.

Sonstige Rechte und Lasten / Beschränkungen sind mir nicht bekannt.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Nach Angabe der Verbandsgemeindeverwaltung Lambrecht stellt der Flächennutzungsplan das Grundstück als Wohnbaufläche dar.

Danach liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, Bauvorhaben sind daher nach § 34 BauGB einzustufen.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zu sonstigen Satzungen der Gemeinde Lambrecht im Bereich des Bewertungsobjekts liegen mir keine Angaben vor.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt.

Bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim wurden Unterlagen aus der Bauakte angefordert.

Es wurden Unterlagen zur Erweiterung des Wohngebäudes vom 29.06.1987 (BV-Nr. 31-24/87) bereitgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und die Einhaltung aller mit der Baugenehmigung ggf. erteilten Auflagen, mir jedoch nicht bekannten, unterstellt.

3.4.3 Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Bad Dürkheim ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt.

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim wurde schriftlich mitgeteilt, dass bzgl. Grundstück Flurstück-Nr. 65/7, Gemarkung Lambrecht, keine Baulast eingetragen ist.

Das Grundstück ist jedoch durch eine Baulast begünstigt: „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 65/4 in Lambrecht ist verpflichtet, bei Bebauung dieses Grundstücks, das zu errichtende Gebäude als Grenzbebauung(Doppelhaus) auf der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 65/7 auszuführen, damit die offene Bauweise eingehalten bleibt (§ 17 Abs. 2 LBauO). Er verpflichtet sich, sein Bauvorhaben in den Ausmaßen, der Höhe und der Gebäudeform dem auf dem Nachbargrundstück bestehenden Gebäude anzupassen.“

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Altlasten sind erstens stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder angelagert wurden (Altablagerungen) und zweitens Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Eine Auskunft aus dem Bodenkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde eingeholt. Demnach ist das angefragte Grundstück Flurstück Nr. 65/7 im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Der Sachverständige wurde nicht beauftragt Bodenuntersuchungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse für die Wertermittlung unterstellt. Des Weiteren wird unterstellt, dass bezüglich der Schutzgüter Grundwasser und Bodenluft im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Belange kein Handlungsbedarf besteht.

3.5. Entwicklungs- und Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert.

Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Lambrecht ist das Grundstück Spitalgarten 3 erstmalig erschlossen, hierfür wurden bereits Beiträge erhoben.

Des Weiteren werden in Lambrecht wiederkehrende Beiträge nach dem A-Modell erhoben, das heißt es erfolgt eine jährliche Spitzabrechnung des beitragsfähigen Aufwands für Ausbaumaßnahmen von Verkehrsanlagen in der Stadt.

Das Grundstück wird somit zum Stichtag bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei eingestuft.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück wird als baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 4) eingeordnet.

3.6. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.6.1 Allgemeines

Bezüglich der Gebäudetechnik und der Leitungen wurden weder Dichtigkeits- noch Funktionsprüfungen durchgeführt. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Leitungen ausgegangen.

Beschrieben werdend die dominierenden Merkmale und Ausstattungen. Abweichungen in untergeordneten Teilbereichen können vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten Wohngebäude (Doppelhaushälfte mit Anbau) bebaut.

3.6.2 Wohnhaus

Baujahr / Modernisierungen

Das Ursprungsbaujahr geht aus den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte nicht hervor.

1987 wurde die Erweiterung des Wohnhauses um einen Anbau genehmigt.

Modernisierungsarbeiten wurden zuletzt folgende durchgeführt:

Der Bodenbelag und die Fenster im Anbau EG und das Bad im DG wurden erneuert.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor, das Objekt wird eigengenutzt.

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Doppelhaushälfte gab es noch keine Wärmeschutzverordnung zu beachten, beim Anbau war die Zweite Wärmeschutzverordnung in Kraft.

Die Außenwände sind nicht gedämmt.

Der Spitzboden ist nicht gedämmt, die Art und Ausführung der Dämmebene der ausgebauten Dachbereiche und des Flachdachs ist mir nicht bekannt.

Die Fenster sind aus unterschiedlichen Baujahren, im vorderen Gebäudeteil aus dem Jahr 1982, im Anbau im UG/KG aus dem Jahr 1982 bzw. im Wohnzimmer aus 2018.

Die Beheizung und Brauchwasserbereitung erfolgen zentral, siehe hierzu weiter unten.

Geschosse / Nutzung

Der vordere Gebäudeteil besteht aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Der Anbau besteht aus Keller- und Erdgeschoss.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert.

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken errichtet.

Zum Ortstermin war das Gebäude von der Eigentümerin bewohnt.

Konstruktive Merkmale

Der vordere Gebäudeteil verfügt über ein Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachstuhl in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion.

Der Anbau verfügt über ein Flachdach.

Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Regenrinnen und Fallrohre aus Kunststoff.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen, der Sockel ist mit Fliesen bekleidet. Der Anbau ist vollständig mit Fliesen bekleidet.

Die Gründung des Gebäudes ist gemäß Gebäudeschnitt mit Streifenfundamenten ausgeführt.

Die Umfassungswände sind in Mauerwerksbauweise errichtet.

Die Geschossdecken sind bis auf die Obergeschossdecke im vorderen Gebäudeteil Massivdecken.

Hauseingang

Vom Straßenniveau sind insgesamt 6 Stufen auf das Erdgeschossniveau vorhanden.

Der Zugang ist nicht barrierefrei.

Der Zugangsbereich ist befestigt, der Hauseingang ist überdacht.

Die Klingel und der Briefkasten sind im Bereich des Hauseingangs angebracht.

Die Hauseingangstür ist eine Kunststoff mit integrierter Isolierverglasung und zusätzlichen Verriegelungen im Falzbereich.

Keller

Beide Gebäudeteile sind unterkellert.

Der Zugang zum Keller erfolgt über eine Kelleraußentreppe (massiv mit Anstrich) in den Heizraum oder über eine innenliegende Kellertreppe (massiv mit Fliesenbelag).

Der Heizraum ist ohne Oberbodenbelag, die Wände sind verputzt, Belichtung über Stahleinfachfenster mit Außengitter.

Deckenhöhe im vorderen Gebäudeteil zwischen 1,90 – 2,00 m.

Der hintere Kellerbereich ist zu Wohnzwecken genehmigt und den Unterlagen entsprechend ausgebaut.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Hauptsicherungs- und Zählerkasten im KG aus dem Jahre 1987, Unterverteilung im DG. Durchschnittliche bauzeitliche Ausstattung, Kippsicherungen und eine FI-Sicherung sind vorhanden. Freileitung.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Installationen aus unterschiedlichen Jahren.

Gasanschluss: Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung ist vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: Zur Beheizung steht eine Zentralheizung zur Verfügung, Gasheizung (Hersteller Vaillant, Nenn-Wärmeleistung 18,0 – 23,0 kW). Die Brauchwasserbereitung erfolgt zentral über einen direkt beheizten Wasserspeicher. Im Wohnzimmer ist ein Ofen für feste Brennstoffe vorh.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Zugangsstufen auf das Erdgeschossniveau und Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Gaube.

Keine weiteren wesentlichen vorhanden.

Grundriss/Raumaufteilung

Die nachfolgende Raumaufteilung entspricht weitgehend den Genehmigungsunterlagen.

KG: Flur, Heizraum, Kellerraum, 2 Zimmer, Bad.

EG: 2 Zimmer, Küche, WC, Flur.

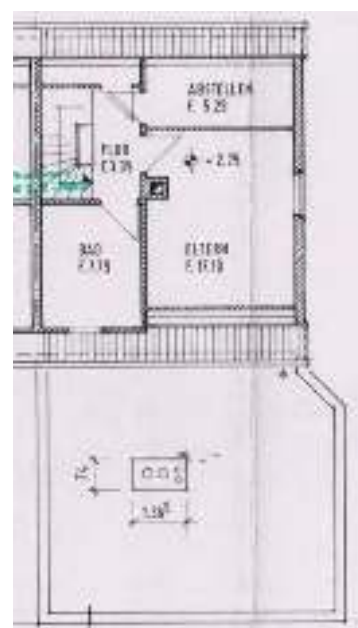
DG: 1 Zimmer, Bad, Flur, Abstellraum, Zugang auf das Flachdach durch das Bad.



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Der Grundriss ist zweckmäßig, der Zugang zum ausgebauten Bereich im Anbau UG/KG erfolgt über eine schmale Kellertreppe und einen Kellerflur mit einer lichten Höhe von rd. 1,90 m.
die Belichtung im EG und DG ist ausreichend, im ausgebauten Kellerbereich unzureichend.

Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	EG/DG: Fliesen, Laminat, Holzdielen UG: Laminat
Wandbekleidung:	verputzt (überwiegend Rauputz), die Außenwände im ausgebauten Kellerbereich sind abgestellt, Fliesenspiegel in Küche im Bereich der Arbeitsplatte
Deckenbekleidung:	überwiegend Holzpaneele mit Einbauleuchten, Profilholzbekleidung
Fenster:	im vorderen Gebäudeteil Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr 1982, Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung im WC EG Terrassentür im Bad DG 3-fach verglast, Kunststoff, Baujahr 2022, im Anbau EG Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, Baujahr 2018, bodentiefe, im Anbau UG Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Baujahr 1987, Kunststoffrollläden im KG,
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Geschosstreppe:	Holzwangentreppe, Stufen mit Laminat bekleidet
Sanitärräume:	Die Sanitärräume sind gefliest, Wandfliesen deckenhoch, im DG ca. 1,20 m. <u>Bad/WC UG (innenliegend)</u> WC, wandhängend, Bidet, Einbau-Badewanne, Dusche mit Einstiegshöhe von 30 cm, Kunststoff-Duschabtrennung, Waschbecken, Heizkörper <u>WC EG</u> Stand-WC, wandhängender Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Heizkörper <u>Duschbad/WC DG</u> WC, wandhängend, Dusche mit Duschwanne und Duschabtrennung aus Glas, nicht bodengleich, Waschbecken, Handtuchheizkörper
Anmerkung:	Durchschnittliche Küchenausstattung, Für die Küchenausstattung erfolgt kein Wertansatz
Besonderheiten:	Ummauerter Ofen für feste Brennstoffe mit Warmluftauslässen im Wohnzimmer

3.6.3 Außenanlagen

Versorgungsleitungen,
befestigte Flächen (Zugangsbereich),
Gartenanlage mit Holzschuppen und Gartenhütte,
etc.

3.6.4 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Gebäude befindet sich am südlichen Ende der Stadtkernbebauung von Lambrecht, umgeben von überwiegend wohnbaulicher Nutzung in ruhiger Wohnlage.

Die Lage kann als durchschnittliche Wohnlage eingestuft werden.

Die Außenansicht des Gebäudes weist ein in weiten Teilen pflegebedürftiges Erscheinungsbild auf.

Das Gebäude wurde in zwei Abschnitten errichtet, die ursprüngliche Doppelhaushälfte wurde 1987 um den Anbau erweitert.

Die Ausstattung ist einfach bis durchschnittlich, erneuert wurde zuletzt das Bad im DG (2022).

Die Hausinstallationen sind in einem überwiegend dem Erweiterungsjahr entsprechenden Zustand.

Die energetischen Eigenschaften entsprechen weitestgehend den bauzeitlichen Standards, in Teilen wurden die energetischen Eigenschaften verbessert (Fenster teilweise).

Die energetischen Eigenschaften des Objektes entsprechen im Wesentlichen den Wärmeschutzanforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäudeteile und sind aus heutiger (energetischer) Sicht modernisierungsbedürftig.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende/r wesentliche/r Schäden, Unterhaltungsstau und Besonderheiten festgestellt, die über dem Gebäudealter entsprechende Gebrauchsspuren und Abnutzungerscheinungen hinausgehen oder einer fehlenden Instandhaltung zu zuordnen sind und in der o.a. Beschreibung keine Erwähnung fanden:

- Defekte Glasscheibe in Zimmer KG, im gleichen Zimmer ist in der äußeren Gebäudeecke eine feuchte Stelle vorhanden
- Am Übergangsbereich von vorderem Gebäudeteil zum Anbau ist die Dachentwässerung nicht korrekt ausgeführt, das Regenwasser läuft daher teilweise an der Hausfassade ab
- Im Bereich der Wohnzimmerfenster fehlen die Fensterbänke. Das Mauerwerk und die aufgesetzte Fliesenbekleidung sind der Witterung ausgesetzt
- Eine Absturzsicherung ist an der Terrassentür im Wohnzimmer nicht vorhanden
- Im Bad im DG ist eine Terrassentür mit Zugang auf das Flachdach vom Anbau vorhanden, eine Absturzsicherung ist bei Nutzung der Dachfläche nicht vorhanden
- Die Sockelfliesen lösen sich am vorderen Gebäudeteil teilweise ab

Die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit werden insgesamt aufgrund der besonderen Objekteigenschaften wie u.a. Größe als durchschnittlich eingeschätzt.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.7. Gebäudeflächen

Die nachfolgenden Flächenangaben sind im Rahmen der Wertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte mit hinreichender Genauigkeit ermittelt, jedoch nicht separiert von der Ausfertigung zu verwenden.

Der Sachverständige wurde nicht mit der Erstellung eines Flächenaufmaßes beauftragt und es wurde auch kein ergänzendes Aufmaß durchgeführt.

Bruttogrundfläche (BGF):	Die BGF wurde aus den vorliegenden Planunterlagen in Abgleich mit der Liegenschaftskarte ermittelt:		
	vorderer Gebäudeteil (KG, EG, DG)		rd. 162 m ²
	Anbau (KG, EG)		rd. 102 m ²
	Summe		rd. 264 m²

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF): Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung aus der Bauakte liegt nicht vor.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht beauftragt und auch nicht durchgeführt.

Aus den vorliegenden Grundrissen konnte unter Berücksichtigung eines Putzabschlags von 3 % eine Wohn- und Nutzfläche von rd. 166 m² nachvollzogen werden.

Der Flächenansatz für die Wertermittlung erfolgt mit insgesamt 166 m².

Davon entfallen auf das

KG/UG	rd. 50 m ²
EG	rd. 83 m ²
DG	rd. 33 m ²

Plausibilitätskontrolle Wohn-/Nutzfläche				
Ebene	Nutzung	BGF [m ²]	Mietfläche [m ²]	Ausbaufaktor
UG	Wohnen	63,52	50,00	78,7 %
EG	Wohnen	104,79	83,00	79,02 %
DG	Wohnen	54,00	33,00	61,1 %
Summe		222,31	166,00	74,7%

Der Wohnflächenanteil an den zugehörigen Bruttogrundflächen entsprechen einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Für die Plausibilitätskontrolle wurde nur die innenliegende Fläche und der entsprechende Anteil der Bruttogrundfläche herangezogen.

4 WERTERMITTLUNG

4.1. Immobilienmarkt

In unterschiedlichen Untersuchungen und Veröffentlichungen ist die allgemeine Entwicklung der Immobilienpreise dargestellt. Eine entsprechende Zeitreihe wird vom Verband der deutschen Pfandbriefbanken veröffentlicht.

Demnach haben sich die Immobilienpreise in der Zeit von 2003 im Mittel ungefähr verdoppelt.

Der Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz erfolgte aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen. Seit 2011/12 waren Baufinanzierungen mit < 4 %, in den Jahren 2015-2022 mit < 2 %, bei einer Zinsbindung von 10 Jahren möglich.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine hohe Inflation und seit Jahren wieder gestiegenen Hypothekenzinsen. Innerhalb von kurzer Zeit hat sich die Finanzierungssituation völlig verändert, von Anfang 2022 mit rund 1 % pro Jahr auf knapp 4 % pro Jahr Ende 2022 bei einer 10-jährigen Zinsbindung. Der um fast 400 % gestiegene Baufinanzierungszinssatz führte zu einem umgekehrt proportionalen Kaufkraftschwund.

Quelle: <https://www.hypochart.de/zinsentwicklung/bauzinsen-entwicklung>

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat hierzu einen separaten Bericht mit der Entwicklung monatlicher Kaufpreismediane für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Seit Juli 2022 haben sich die Kaufpreise bis Mitte 2024 um durchschnittlich rd. 10 % verringert.

Weitere Auswertungen zeigen auch einen Werteeinfluss der energetischen Objekteigenschaften. Für Objekte mit den Energieklassen C-G sind gemäß Institut der deutschen Wirtschaft Abschlüsse im Vergleich zu Objekten mit den Energieklassen A und B zu beobachten.

IVD-Preisspiegel 2024

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Neustadt und Bad Dürkheim. Für Lambrecht sind keine Preisangaben vorhanden. Nach dem Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz sind beide Gemeinden dem Marktsegment 5 zugeordnet, Lambrecht hingegen dem Marktsegment 2, daher ist eine Vergleichbarkeit nicht gegeben.

4.2. Wertermittlungsverfahren

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

Die in der ImmoWertV 2021 normierten Wertermittlungsverfahren sollen modellhaft die Preisbildung am Markt spiegeln und näherungsweise zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Die drei normierten Verfahren sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bzgl. ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale. Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen. Orientiert sich die Preisbildung nicht am Ertrag, sondern an der Substanz der baulichen Anlagen und Grund und Boden und steht die Eigennutzung im Vordergrund, so kommt das Sachwertverfahren zum Ansatz.

4.3. Verfahrenswahl und Vorgehensweise

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher kommt das direkte Vergleichswertverfahren für Grund und Boden und das Bewertungsobjekt nicht zur Anwendung.

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und entspricht insofern auch der modellkonformen Vorgehensweise zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze).

Üblicherweise werden Ein- und Zweifamilienhäuser (bei vorherrschender Eigennutzung) nach allgemeiner Marktauffassung im Sachwertverfahren bewertet.

Drei- und Mehrfamilienhäuser werden nach allgemeiner Marktauffassung unter Renditegesichtspunkten unter Anwendung des Ertragswertverfahrens bewertet.

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus und es von einer Eigennutzung auszugehen.

Für das Sachwertverfahren liegen notwendige Marktdaten, insbesondere Marktanpassungsfaktoren vor. Der Verkehrswert wird den Marktgepflogenheiten folgend aus dem Sachwert abgeleitet.

Zur Ergebniskontrolle wird das Ertragswertverfahren angewendet, jedoch nicht im Gutachten wiedergegeben.

4.4. Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren zu ermitteln. In der Regel ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, zu ermitteln.

4.4.2 Bodenrichtwert

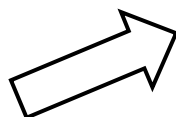
Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 85,00 €/m², Bodenrichtwertzone 0089, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei
Nutzungsart	M, Mischgebiet
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Grundstücksgröße:	600 m ²



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Quelle: Quelle: www.geoportal.rlp.de, Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz)

Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen sind in Lambrecht in einer Höhe zwischen 85 €/m² und 135 €/m² ausgewiesen.

4.4.3 Bodenwertentwicklung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen entsprechend § 7 und § 9 ImmoWertV 2021 erfasst werden, eine Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann mit Indexreihen vorgenommen werden (§ 18 ImmoWertV 2021).

Der Bodenrichtwert für Wohnbauland hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone von 2014 bis 2024 um rd. 13,3 % nach oben entwickelt. Die letzte Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgte von 2022 auf 2024 um 5 €/m² auf 85 €/m² und basiert auf den örtlichen und regionalen Auswertungen des Gutachterausschusses Rheinpfalz.

Die Bodenwertentwicklung für das Marktsegment 2, dem auch Lambrecht zugeordnet ist, beträgt im Zeitraum 2014 – 2024 durchschnittlich 50,5 %. Die Bodenwertentwicklung in Lambrecht ist somit über den angeführten Zeitraum unterdurchschnittlich.

Aufgrund der historischen und aktuellen Grundstücksmarktentwicklung wird eine konjunkturelle Anpassung zum Wertermittlungsstichtag nicht vorgenommen, der an die Bodenwertentwicklung angepasste Bodenrichtwert wird mit 85 €/m² in Ansatz gebracht.

4.4.4 Bodenwert

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist erschlossen, dementsprechend als baureifes Land einzustufen und entspricht insofern dem Bodenrichtwertgrundstück.

Lage: Das Grundstück weist innerhalb der Bodenrichtwertzone eine durchschnittliche Lage auf.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist eine normierte Grundstücksgröße von 400 m² angegeben. Für die im Vergleich zum Bodenrichtwert abweichende Grundstücksgröße erfolgt eine Anpassung mit gerundet + 2 %.

Abgabenrechtliche Situation: Es wird davon ausgegangen, dass alle wertanteiligen Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB entrichtet sind. Anderweitige Einkünfte wurden mir vom Auftraggeber nicht übermittelt. Insofern ist keine Anpassung zum Bodenrichtwert erforderlich.

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW	=	85,00 €/m ²
---	---	------------------------

Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Entwicklungszustand	0 %	x	85,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
Lage	0 %	x	85,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
Größe	2,0 %	x	85,00 €/m ²	=	1,70 €/m ²
Sonstiges	0 %	x	85,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
angepasster BRW				=	86,70 €/m ² rd. 87,00 €/m ²

Marktkonformer Bodenwert

Bodenwert	87,00 €/m ²	x	318 m ²	=	27.666,00 € rd. 28.000,00 €
-----------	------------------------	---	--------------------	---	---------------------------------------

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert mit **rd. 28.000,00 €** begutachtet.

4.5. Sachwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschieht auf Basis einer Flächeneinheit, der Bruttogrundfläche (BGF), die mit einem an Gebäudeart und -standard orientierten Kostenkennwert der NHK 2010 multipliziert wird. Das Alter der baulichen Anlagen wirkt sich wertmindernd aus und wird mit Hilfe der Alterswertminderung von den Herstellungskosten in Abzug gebracht. Der so ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert ergeben den vorläufigen Sachwert, der mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Sachwert führt.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

Bezugseinheit

Bezugseinheit für die Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF stellt die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen nach den äußeren Maßen dar. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde überschlägig mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durchgeführt und ist in Kap. 3.7 aufgeführt.

Gebäudeart

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden dem Gebäude für die vorliegende Wertermittlung folgender Gebäudetypen zugeordnet:

Gebäudetyp 2.01 (Doppelhaushälfte, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut),
Gebäudetyp 2.33 (Doppelhaushälfte, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Flachdach).

Gebäudestandard

Anlage 4 der ImmoWertV 2021 enthält eine exemplarische Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser.

Die Standardstufe wird mit gerundet 2,4 hergeleitet, die Standardstufe entspricht einem einfachen bis mittleren Gebäudestandard.

Für die Einordnung in die Standardstufe ist Folgendes maßgeblich:

- Die Außenwände sind einschalig gemauert, eine Außenwanddämmung ist nicht vorhanden
- Satteldach mit Ziegeleindeckung, Flachdach mit Bitumenbahnen, Dachdämmung vor 1995
- überwiegend Zweifachverglasung mit unterschiedlichen Baujahren, Rollläden teilweise vorhanden, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz,
- nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, Holztüren
- Massivdecken
- Fußbodenbeläge einfacher und mittlerer Art, Fliesen, Laminat
- 2 Bäder mit Badewanne und Dusche bzw. Dusche, Wand- und Bodenfliesen, Gäste-WC
- Zentralheizung (vor 1995),
- Durchschnittliche bauzeitliche technische Ausstattung

Wohnhaus								
Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil [%]	€/m² BGF, Typ	
	1	2	3	4	5		2.01	2.33
Außenwände		1,0				23%	157,55	188,60
Dächer		0,7	0,3			15%	107,25	128,40
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11%	78,65	94,16
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11%	80,85	96,80
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11%	86,35	103,40
Fußböden		0,5	0,5			5%	36,75	44,00
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	70,65	84,60
Heizung		1,0				9%	61,65	73,80
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%	44,10	52,80
Summe der Anteile						100%		
Gewichtete Standardstufe gerundet						2,4		
Kostenkennwerte der Gebäudeart 2.01	615	685	785	945	1.180	€/m² BGF	723,80	
Kostenkennwerte der Gebäudeart 2.33	735	820	940	1.135	1.415	€/m² BGF		866,56
Gewichteter Kostenkennwert gerundet						rd.	724,00	867,00

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Gebäudeart 2.01	724 €/m² BGF	1,0	rd. 724 €/m² BGF
Gebäudeart 2.33	947 €/m² BGF	0,95 ¹⁾ * 1,15 ²⁾	rd. 947 €/m² BGF

¹⁾ Korrekturfaktor für Grenzbebauung

²⁾ Korrekturfaktor für ausgebauten Keller

Mischkalkulation			
Gebäude	NHK 2010	Anteil	Korrigierte NHK 2010
Gebäudeart 2.01	724 €/m² BGF	61 %	444,27 €/m² BGF
Gebäudeart 2.33	947 €/m² BGF	39 %	365,89 €/m² BGF
Misch-NHK			810,16 €/m² BGF
			810,00 €/m² BGF

Die Normalherstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 19 % für das Wohnhaus und die Mehrwertsteuer.

Baupreisindex

Die Kostenkennwerte sind auf die Wertverhältnisse im Jahr 2010 abgestellt. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag werden durch die Baupreisentwicklung mit dem Baupreisindex erfasst.

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100 an.

Durch Umbasierung des amtlichen Indizes wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 (passend zu den NHK 2010) für das III. Quartal 2024 mit 184,0 ermittelt.

(Baukosten-)Regionalfaktor

Gemäß 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist ein Regionalfaktor zu berücksichtigen, als ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird in Rheinland-Pfalz einheitlich mit 1,0 angesetzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen sind u.a. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal mit 5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)/ Restnutzungsdauer (RND)

Die dem Wertermittlungsmodell des Oberen Gutachterausschuss für Rheinland-Pfalz zugrunde liegenden Ansätze beziehen sich auf die Orientierungswerte für Gesamtnutzungsdauern (GND) von Gebäuden in der ImmoWertV 2021 Anlage 1. Für Wohnhäuser werden demnach Gesamtnutzungsdauern von 80 Jahren zugeordnet.

Das Wertermittlungsmodell bezieht sich auf eine GND von 80 Jahren.

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen GND und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist darauf zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Modernisierungen, die zwischenzeitlich durchgeführt wurden, sind entsprechend des in der ImmoWertV 2021 Anlage 2 dargestellten Modells zu berücksichtigen.

Das Ursprungsbaujahr der Doppelhaushälfte ist mir nicht bekannt.

Gemäß vorliegender Unterlagen wurde der Anbau im Jahr 1987 erstellt und ist zum Wertermittlungstichtag 37 Jahre alt.

Die Bestimmung der RND aus dem Unterschiedsbetrag lässt sich daher, ebenso wie das in Anlage 2 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen, nur bedingt anwenden. Daher erfolgt eine freie Schätzung der Restnutzungsdauer.

Nach dem Eindruck bei der Ortsbesichtigung wird das fiktive Baujahr auf 1974 und die Restnutzungsdauer auf 30 Jahren geschätzt, in der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung eine wirtschaftliche Nutzung der baulichen Anlage voraussichtlich stattfinden kann.

Alterswertminderung

Gemäß § 38 ImmoWertV 2021 ist die Alterswertminderung linear unter Berücksichtigung der GND und der RND zu ermitteln.

Die lineare Alterswertminderung für das Wohnhaus ergibt sich aus dem Verhältnis von wertrelevantem Gebäudealter (80 Jahre GND - 30 Jahre RND = 50 Jahre) und GND der baulichen Anlagen.

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 30 Jahren RND und 80 Jahren GND rd. 62,50 %.

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Werthaltige besondere Bauteile oder Einrichtungen, wie bspw. Balkone, Terrassen, Dachgauben, Vordächer, Kelleraußentreppen, Lichtschacht, sind in der Bruttogrundfläche nicht enthalten und daher u.U. separat, hier pauschal zum Zeitwert in Ansatz zu bringen oder besondere Einrichtungen wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage, zusätzlicher Ofen können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen

Für besondere Bauteile erfolgt ein Wertansatz von 3.000,00 €.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der aus der Summe des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen und des Bodenwerts gebildete vorläufige Sachwert ist eine Modellgröße und ist mit Hilfe eines Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 7 Absatz 1 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021) und bei etwaigen Abweichen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz (LGMB 2023) sind Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor (SWF) für Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert, Bodenwertniveau, Marktsegment und Vertragsdatum (WES) veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 2 (Lambrecht ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 2 zugeordnet) ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,17 gemäß LGMB 2023 ermittelt.

Die im April 2023 auf den Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,17 dar, das angepasste Bestimmtheitsmaß

beträgt 0,32. Geringe Bestimmtheitsmaße (R^2) sind Ausdruck der Heterogenität der ausgewerteten Daten. Punktwolken, aus denen die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle hervorgeht, werden im LGMB2023 nicht veröffentlicht. Die Standardabweichung erfasst jedoch nur ca. 68 % der ausgewerteten Kauffälle.

Der Obere Gutachterausschuss hat eine Zwischenauswertung bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 veröffentlicht und empfiehlt zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren durchschnittlich einen Abschlag (- 0,05 für die Marktsegmente 1 und 2).

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird nach Auswertung der vorliegenden Daten und sorgfältiger Abwägung der spezifischen Objektbesonderheiten abweichend zu dem Mittelwert der obigen Auswertungen mit 1,24 angewendet, dies entspricht einem Zuschlag von 24 % auf den vorläufigen Sachwert und einem Quadratmeterpreis von rd. 1.390 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor wird die errechnete Modellgröße an den Markt angepasst. Der Sachwertfaktor wird auf den zunächst fiktiv schadenfreien Zustand angewendet.

4.5.3 Sachwertberechnung

Unter Berücksichtigung der Ansätze in Kap. 4.5.2 berechnet sich der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt.

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		
Objektspezifischer Kostenkennwert	810,00 €/m ² BGF	
x Baupreisindex (III. Quartal 2024, Basis 2010 = 100)	184,0	
x (Baukosten-)Regionalfaktor	1,00	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.490,40 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	264 m ²	
= Herstellungskosten		393.465,60 €
./. abzgl. Alterswertminderung	62,50%	245.916,00 €
+ besondere Bauteile		3.000,00 €
+ besondere Einrichtungen		- €
= Zeitwert Wohnhaus		150.549,60 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 % von 150.549,60 €	7.527,48 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		150.549,60 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		7.527,48 €
+ Bodenwert		28.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		186.077,08 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		186.077,08 €
x Sachwertfaktor	1,24	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		230.735,58 €
Vergleichskennziffern		
vorläufiger Sachwert je m ² Wohn-/Nutzfläche ohne UG		rd. 1.989 €/m ² WF/NF
vorläufiger Sachwert je m ² Wohn-/Nutzfläche inkl. UG		rd. 1.390 €/m ² WF/NF

4.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten

Die in Kap. 3.6.4 aufgeführten Punkte werden insgesamt mit einem pauschalen Ansatz von rd. 10.000,00 € berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Schätzungen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes, d.h. es wird ein Ansatz gewählt, der die Kosten nicht in vollem Umfang berücksichtigt und somit keine Auswirkung auf den Ansatz der Restnutzungsdauer hat. Es sind nur Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten berücksichtigt, keine vollständige Bauteilerneuerung. Die Minderung durch Bauschäden/-mängel fließt, entsprechend dem Verhalten der Marktteilnehmer üblicherweise nicht zu 100 % in die Bewertung ein. Für Wohnbauflächen wurden im Landesgrundstücksmarktbericht Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten veröffentlicht, diese berücksichtigen den Umstand, dass bei niedrigen Bodenwerten die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten i.d.R. in voller Höhe als Kaufpreisminderung durchgesetzt werden können, in hochpreisigen Lagen mit starker Nachfrage können diese Kosten üblicherweise nicht voll kaufpreismindernd durchgesetzt.

Eintragungen in Abteilung II

Keine.

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Merkmale erfolgt ein **Abschlag von 10.000,00 €** auf den vorläufigen Verfahrenswert.

4.7. Verfahrensergebnis

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich das nachfolgende Verfahrensergebnis.

	Sachwert
vorläufiger Wert	230.735,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Siehe Kap. 4.6	- 10.000,00 €
Verfahrenswert	220.735,58 €
gerundet	221.000,00 €

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

4.8. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert von 221.000,00 € abgeleitet, das entspricht einem Wert von rd. 1.905 €/m² Wohn-/Nutzfläche bzw. von 1.331 €/m² Wohn-/Nutzfläche sowie dem 16,2-fachen Rohertrag (nach boG) und wird in dieser Höhe als marktgerecht erachtet.

Der Bodenwertanteil beträgt rund 13 %.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert

für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte mit Anbau) bebaute Grundstück

Grundbuch von Lambrecht, Blatt 2804, Flurstück Nr. 65/7

Spitalgarten 3 in 67466 Lambrecht

zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024 ermittelt

mit rd.

220.000,00 € (zweihundertzwanzigtausend Euro).

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 22.12.2025

Oliver Schlegel

Dipl./Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIN 2534) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)



LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020

Zugriff auf das Wertermittlerportal, Reguvis-Verlag

Bernd Stumpe und Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln 2014

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

Prüfvermerk vom 23.12.2025, 15:14:55

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 23.12.2025, 15:11:36
 Absender: OLIVER KLAUS SCHLEGEL
 Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.f8d7b2b1-4dce-4e97-8692-f891ca53efe1.b7f5
 Aktenzeichen des Absenders: 24740

Empfänger: Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße
 Aktenzeichen des Empfängers: 1 K 14/24

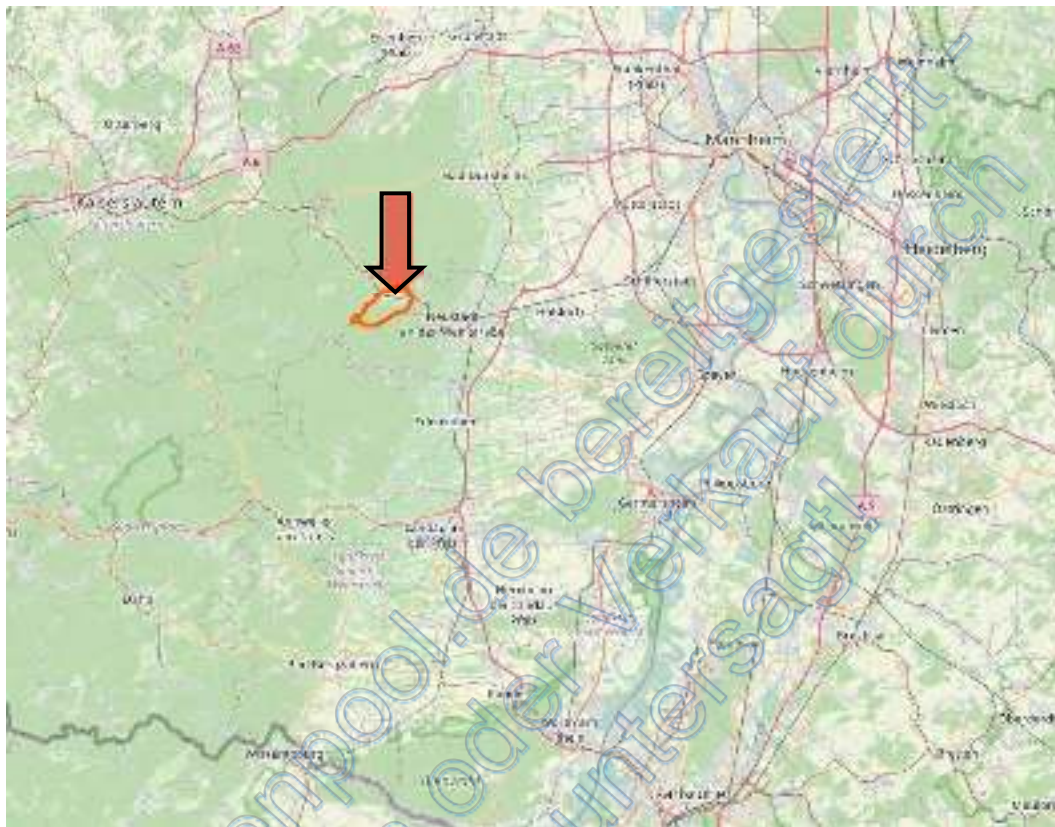
Betreff der Nachricht:
 Text der Nachricht:
 Nachrichtenkennzeichen: rlp_1766499094352a5f1c19c-babf-4cdf-bec1-f167f4eaeabe

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
24740_AG_NW_20251223_MJP.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spital garten_3_-_1_K_14-24_NW_01- Gutachten.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spital garten_3_-_1_K_14-24_NW_02- Anlagen.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spital garten_3_-_1_K_14-24_NW_03- Fotos.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spital garten_3_-_1_K_14-24_NW_D atenblatt.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spital garten_3_-_1_K_14-24_NW_E xtrablatt.pdf	pdf	nein				
Rechnung_24740_NW_1_K_1 4-24_NW_mit_Beleg.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

ANLAGEN**Anlage 1: Makrolage**

1 Seite

Quelle: www.openstreetmap.org

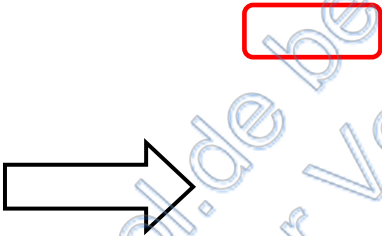
Abruf: 20.12.2025

Maßstab: ohne Maßstab

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

1 Seite

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



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
Maßstab: 1:5.000 im Original

Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Flurstücke

1 Seite

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



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz

Maßstab: 1:1.000 im Original

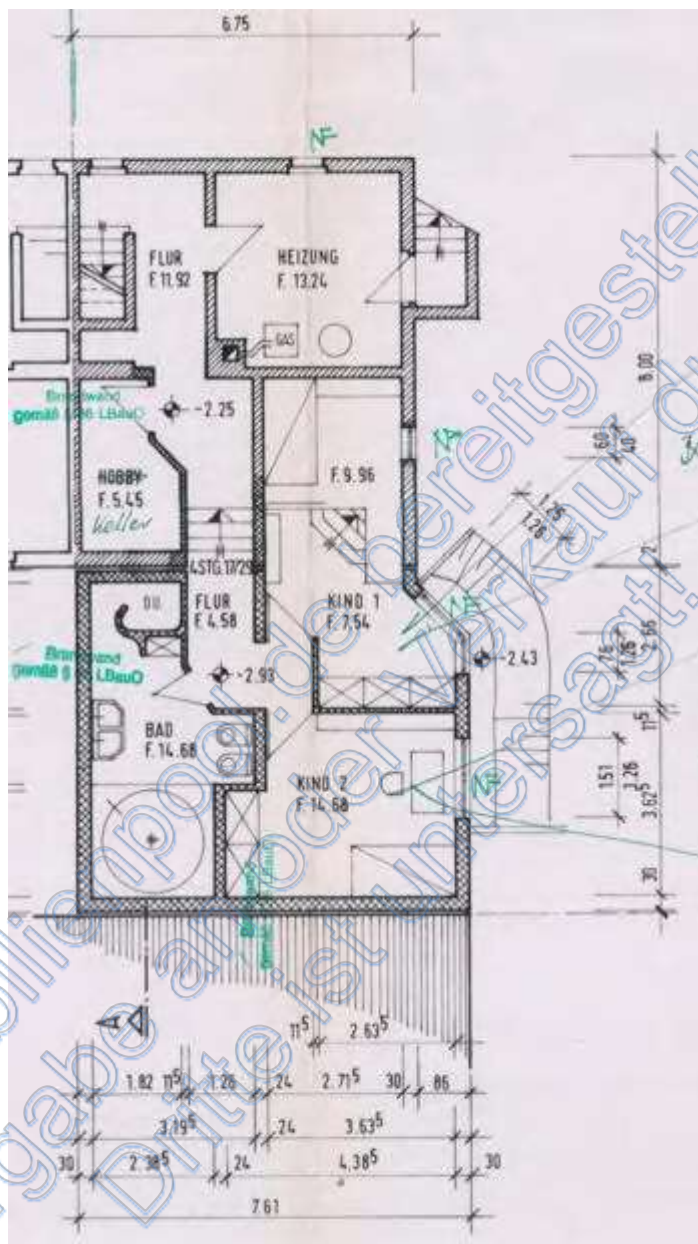
Anmerkung: Das Bewertungsgrundstück ist durch den roten Pfeil markiert.

Der Anbau ist in der Liegenschaftskarte nicht eingemessen.

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftskarte nicht aus dem Gutachten separiert werden darf und vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz nicht für eine Veröffentlichung im Internet oder anderen Medien freigegeben ist

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Ansichten – Wohnhaus mit Anbau

Seite 1/5

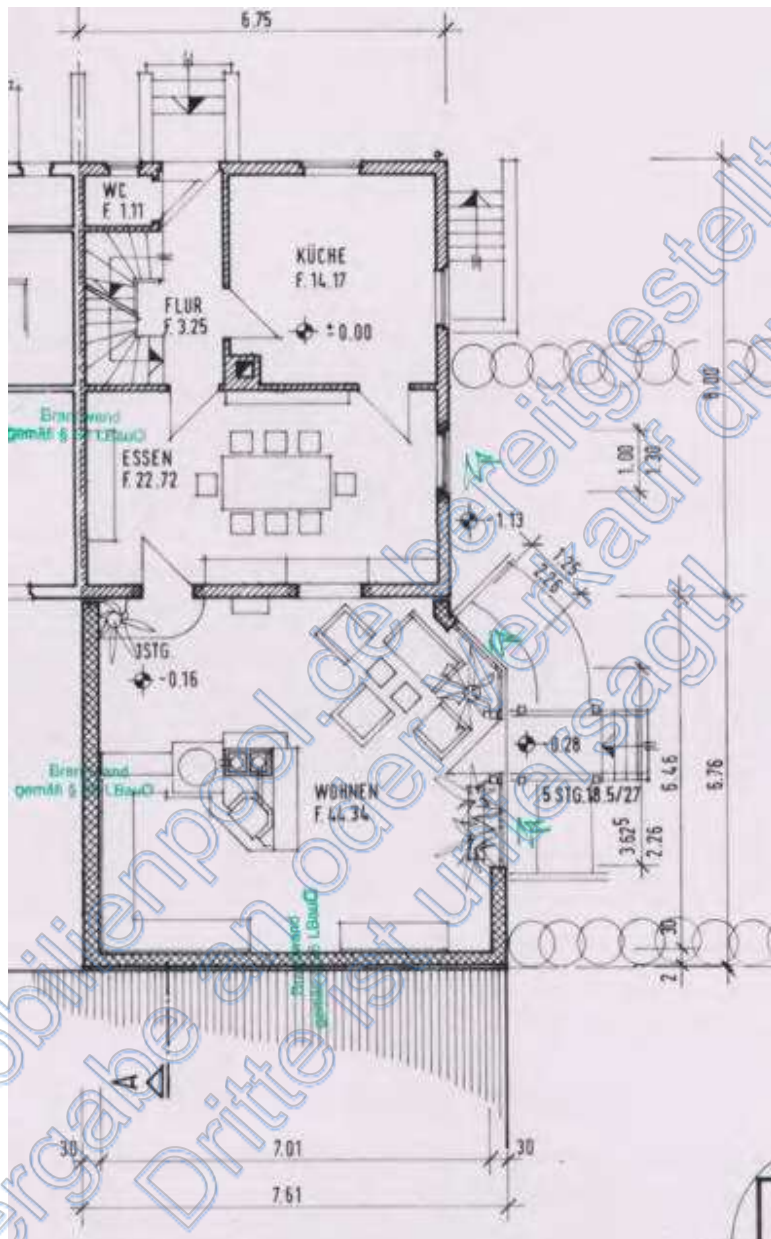
**Grundriss Kellergeschoss**

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, baupolizeilich geprüft am 29.06.1987

Hinweis: die Planunterlagen und die Ausführung vor Ort weisen Abweichungen auf,
 die farblichen Kennzeichnungen markieren grob die vorgefundene Aufteilung am 15.11.2024,
 ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Ansichten – Wohnhaus mit Anbau

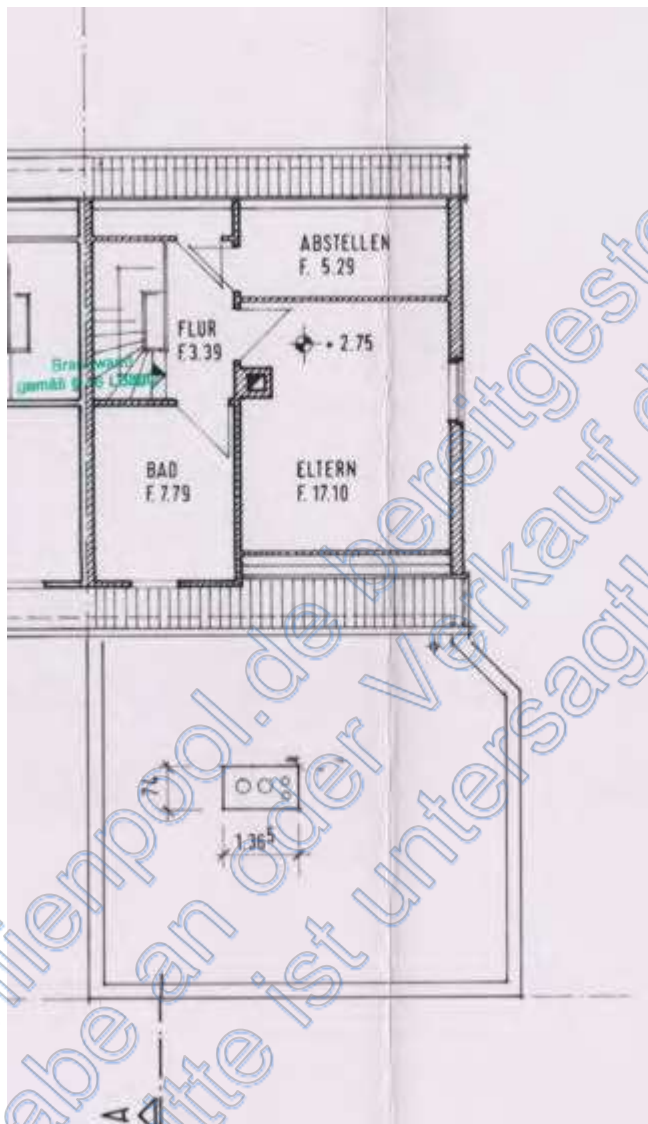
Seite 2/5

**Grundriss Erdgeschoss**

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, baupolizeilich geprüft am 29.06.1987

Hinweis: die Planunterlagen und die Ausführung vor Ort weisen Abweichungen auf, die farblichen Kennzeichnungen markieren grob die vorgefundene Aufteilung am 15.11.2024, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Ansichten – Wohnhaus mit Anbau
Seite 3/5



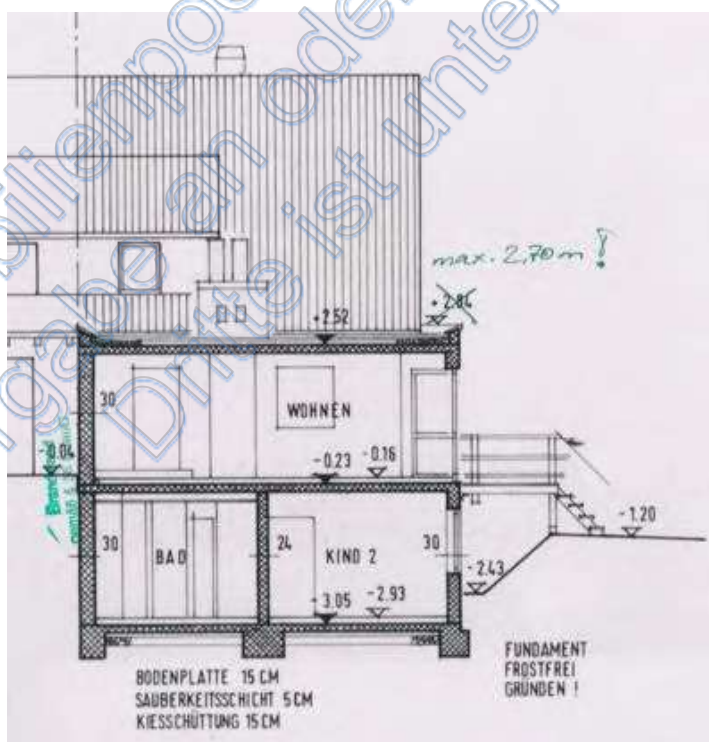
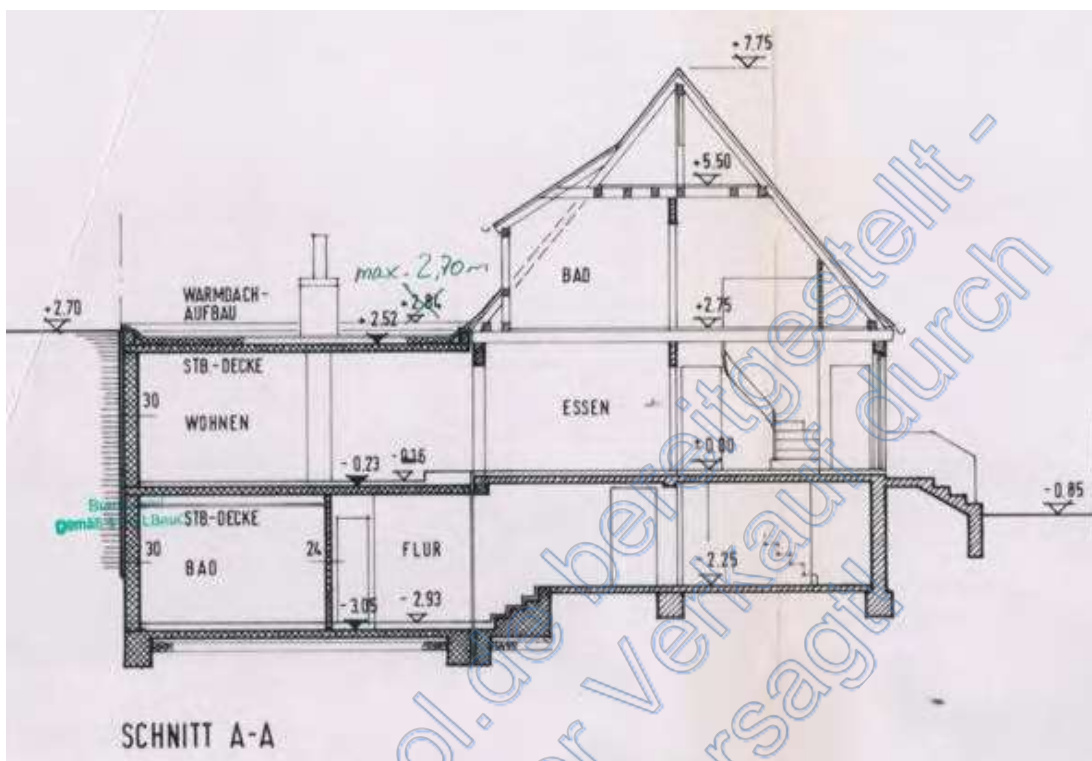
Grundriss Dachgeschoss

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, baupolizeilich geprüft am 29.06.1987

Hinweis: die Planunterlagen und die Ausführung vor Ort weisen Abweichungen auf, die farblichen Kennzeichnungen markieren grob die vorgefundene Aufteilung am 15.11.2024, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Ansichten – Wohnhaus mit Anbau

Seite 4/5

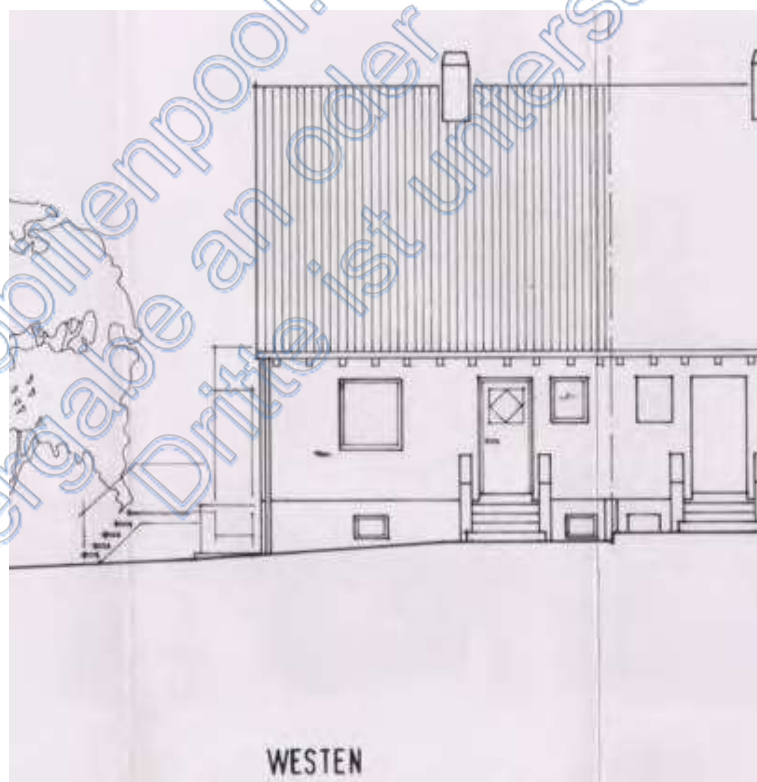
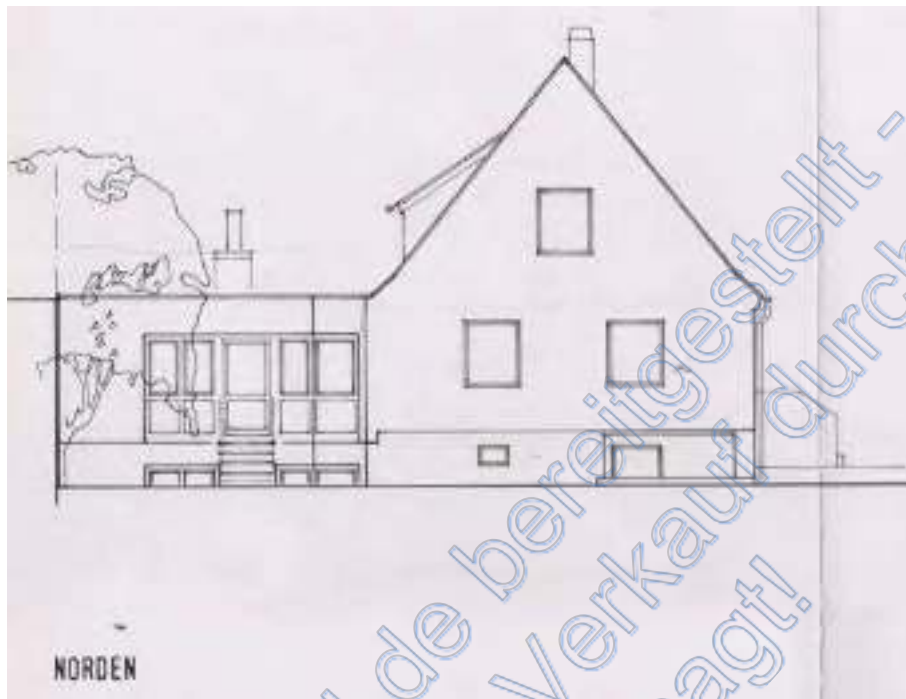
**Schnitte**

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, baupolizeilich geprüft am 29.06.1987

Hinweis: die Planunterlagen und die Ausführung vor Ort weisen Abweichungen auf, die farblichen Kennzeichnungen markieren grob die vorgefundene Aufteilung am 15.11.2024, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Ansichten – Wohnhaus mit Anbau

Seite 5/5

**Ansichten**

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, baupolizeilich geprüft am 29.06.1987

Hinweis: die Planunterlagen und die Ausführung vor Ort weisen Abweichungen auf, die farblichen Kennzeichnungen markieren grob die vorgefundene Aufteilung am 15.11.2024, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Prüfvermerk vom 23.12.2025, 15:14:55

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 23.12.2025, 15:11:36
 Absender: OLIVER KLAUS SCHLEGEL
 Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.f8d7b2b1-4dce-4e97-8692-f891ca53efe1.b7f5
 Aktenzeichen des Absenders: 24740

Empfänger: Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße
 Aktenzeichen des Empfängers: 1 K 14/24

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen: rlp_1766499094352a5f1c19c-babf-4cdf-bec1-f167f4eaeabe

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
24740_AG_NW_20251223_MJP.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spitalgarten_3_-_1_K_14-24_NW_01-Gutachten.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spitalgarten_3_-_1_K_14-24_NW_02-Anlagen.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spitalgarten_3_-_1_K_14-24_NW_03-Fotos.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spitalgarten_3_-_1_K_14-24_NW_Datenblatt.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spitalgarten_3_-_1_K_14-24_NW_Extrablatt.pdf	pdf	nein				
Rechnung_24740_NW_1_K_14-24_NW_mit_Beleg.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Anlage 5: Fotos

Fotos | Seite 1 von 2



Straßenansicht



Hauseingang



Giebelansicht



Nordansicht Anbau



Gartenansicht



Flachdach Anbau

Anlage 5Fotos | Seite 2 von 2



Heizung mit Warmwasserspeicher



Zähler- und Hauptsicherungskasten



Fehlende Fensterbänke und Fassadenanschluss



Fehlstellen Sockelfliesen



Dachüberstand ohne Regenwasserentwässerung

Für die Veröffentlichung von Innenfotos wurde die Zustimmung der Eigentümerin nicht erteilt

Prüfvermerk vom 23.12.2025, 15:14:55

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 23.12.2025, 15:11:36
Absender: OLIVER KLAUS SCHLEGEL
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.f8d7b2b1-4dce-4e97-8692-f891ca53efe1.b7f5
Aktenzeichen des Absenders: 24740

Empfänger: Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße
Aktenzeichen des Empfängers: 1 K 14/24

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen: rlp_1766499094352a5f1c19c-babf-4cdf-bec1-f167f4eaeabe

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
24740_AG_NW_20251223_MJP.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spital garten_3_-_1_K_14-24_NW_01- Gutachten.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spital garten_3_-_1_K_14-24_NW_02- Anlagen.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spital garten_3_-_1_K_14-24_NW_03- Fotos.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spital garten_3_-_1_K_14-24_NW_D atenblatt.pdf	pdf	nein				
GA_24740_Lambrecht_Spital garten_3_-_1_K_14-24_NW_E xtrablatt.pdf	pdf	nein				
Rechnung_24740_NW_1_K_1 4-24_NW_mit_Belegen.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				