

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!**

Aktenzeichen: **GU 98 177 / 2024**

Bahnhofstraße 59
66869 Kusel
Telefon 06331 5011-1150
Telefax 06331 5011-2200
www.vermka-westpfalz.rlp.de

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
in der jeweils geltenden Fassung

Grundbuch:	Einöllen
Blatt:	495
lfd. Nr.:	1
Gemarkung:	Einöllen
Flur:	0
Flurstück:	584/1
Fläche:	386 m ²
Eigentümer:	



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 05.06.2025 in der Besetzung

- Frau Julia Horbach-Münch, Vermessungsdirektorin als Vorsitzende und Gutachterin
- Frau Sylvia Bauer, Architektin als Gutachterin
- Herr Andreas Christoffel, Vermessungsingenieur als Gutachter

den **Verkehrswert (Marktwert)** des mit einem **Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Einöllen, Hauptstraße 89, Flur 0, Flurstück 584/1**, zum Stichtag **05.06.2025 – nach äußerem Anschein** – ermittelt mit

16.000,- €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	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	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung.....	17
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.4	Wertermittlung	18
4.4.1	Berechnung des Verkehrswertes aufgrund von Vergleichswerten	19
4.5	Verkehrswert.....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	22

5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	23
6	Verzeichnis der Anlagen	24

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Hauptstraße 89
67753 Einöllen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Einöllen, Blatt 495, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Einöllen, Flur 0, Flurstück 584/1, zu bewertende Fläche 386 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber: Amtsgericht Kusel
Trierer Straße 71
66869 Kusel

Auftrag vom 17.07.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Gerichtsbeschluss vom 17.07.2024 (Az.: 1 K 16/24)

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 05.06.2025 (Tag der Beratung)

Qualitätstichtag: 05.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

bautechnische Aufnahme: 10.04.2025 durch _____ und
von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ortstermin Gutachterausschuss: 05.06.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Das Objekt konnte nicht uneingeschränkt in Augenschein genommen werden. Die Besichtigung erfolgte von außen. Eine Innenbesichtigung war aufgrund der fehlenden Anwesenheit des Eigentümers nicht möglich. Zum Ortstermin am 10.04.2025 wurde der Eigentümer, XXX, durch Schreiben vom 19.03.2025 fristgerecht eingeladen. Eine Bestätigung des Ortstermins blieb unbeantwortet.

Zum Ortstermin des Gutachterausschusses am 05.06.2025 wurde der Eigentümer, XXX, durch Schreiben vom 05.05.2025 fristgerecht eingeladen. Eine Bestätigung des Ortstermins blieb unbeantwortet.

Teilnehmer am Ortstermin:

vom Gutachterausschuss:
siehe Titelblatt

von der Geschäftsstelle:
als Protokollführerin und

Auftraggeber/Eigentümerseite:
keine Anwesenden

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung
folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- keine
- von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden
folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Auszug aus der Geobasisinformation – Liegenschaftskarte
und -beschreibung (vgl. Anlage 2)
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (vgl. Anlage 3)
 - Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 4)
 - Auszug aus dem Grundbuch
 - Auskünfte zum Stand der Bauleitplanung und zur Beitrags-
und Abgabensituation von der Verbandsgemeindeverwaltung
Lauterecken-Wolfstein

Gutachtenerstellung:

durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle wurden folgende
Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen
Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der
Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den
Gutachterausschuss auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft,
wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen 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.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrunds und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) gehören nicht zu wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks oder Gebäudes (§ 94 BGB) und werden nicht bewertet.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage von durch die Eigentümer/Auftraggeber vorgelegten oder durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beschafften Unterlagen sowie die örtliche Besichtigung durch den Gutachterausschuss durchgeführt. Das Gutachten ist auf der Grundlage der marktgängigen normierten Wertermittlungsverfahren erstellt.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen in Augenschein genommen werden. Der ließ zwei schriftliche Terminierungen zur Besichtigung verstreichen.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung konnten die Vermietungssituation, die Wohnsituation oder Zimmerzahl sowie das Vorhandensein von Betriebseinrichtungen im Bewertungsobjekt nicht abschließend geklärt werden.

Im vorliegenden Fall wurden alle zur Wertermittlung erforderlichen Werte anhand des in den Ortsbesichtigungen gewonnenen Gesamteindrucks (reine Außenbesichtigung, keine Innenbesichtigung) vom Gutachterausschuss geschätzt.

Auf diese Vorgaben stellt das Gutachten ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Kusel (rd. 71.500 Einwohner)
Verbandsgemeinde:	Lauterecken-Wolfstein (rd. 18.000 Einwohner)
Ort und Einwohnerzahl:	Einöllen (rd. 410 Einwohner)
überörtliche Anbindung und Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kusel, rd. 6.300 Einwohner (ca. 31 km entfernt) Bad Kreuznach, rd. 53.000 Einwohner (ca. 50 km entfernt) Kaiserslautern, rd. 101.500 Einwohner (ca. 31 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz, rd. 221.700 Einwohner (ca. 83 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 270 (ca. 6 km entfernt) B 420 (ca. 7,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6, Anschlussstelle Kaiserslautern West (ca. 29 km entfernt) A 62, Anschlussstelle Kusel (ca. 34 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wolfstein (ca. 6,5 km entfernt) Heinzenhausen (ca. 5 km entfernt) Kaiserslautern, Hauptbahnhof, Anschluss an das Intercitynetz (ca. 32 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Saarbrücken (Ensheim) (SCN) (ca. 75 km entfernt) Flughafen Frankfurt-Hahn (Lautzenhausen) (HHN) (ca. 58 km entfernt) Internationaler Flughafen Frankfurt Airport (FRA) (ca. 107 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 600 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 7-8 km entfernt; Schulen (Grundschulen) ca. 7-8 km entfernt; Schulen (Realschule plus, Gymnasien, Förderschule) ca. 7-9 km entfernt Ärzte ca. 7-8 km entfernt; Banken, Apotheke ca. 7-8 km entfernt öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 650 m entfernt; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein) ca. 8 km entfernt einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der	überwiegend wohnbauliche Nutzungen;

Straße und im Ortsteil:	überwiegend aufgelockerte, I – II – geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße abfallend; Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 18 m;

mittlere Tiefe:

ca. 18 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 386 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Kreisstraße);
Straße mit wenig Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine erkennbaren
Grundwasserschäden
Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Für diese Wertermittlung werden ungestörte
kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne
Grundwassereinflüsse unterstellt.

Altlasten:

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise oder
Informationen zu Altlasten oder sonstigen Bodenbelastungen
vor. Ohne weitere Prüfung geht der Gutachterausschuss von
normalem Untergrund aus, der unbelastet von Ablagerungen
(Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen
Umwelteinflüssen ist.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegt ein Grundbuchauszug vom 17.07.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Einöllen, Blatt 495 folgende Eintragung:

“Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kusel) – Vollstreckungsgericht-, 1 K 16/24; eingetragen am 24.06.2024.”

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

Dem Gutachterausschuss liegt ein Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung vor. Im Liegenschaftskataster sind keine Herrschvermerke eingetragen. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Ggf. bestehende Herrschvermerke sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten, insbesondere Wohnungs- und Mietbindungen, sind nicht bekannt.

In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Belastungen vorliegen.

Als Rechte und Belastungen des Grundstücks sind nur solche zu berücksichtigen, die wertbeeinflussend sein können.

Rechte und Belastungen sind dem Privatrecht zuzuordnen. Es kann sich hierbei um Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte oder Reallasten handeln.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Gutachterausschuss liegt ein Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung vor. Im Liegenschaftskataster sind keine Baulasten eingetragen. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Ggf. bestehende Belastungen sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

im Liegenschaftskataster und der “Digitalen Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe”¹ ist kein Hinweis auf eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz eingetragen;

es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

¹ www.gdke-rlp.de

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein im Bereich des Flächennutzungsplans, der als gemischte Baufläche (M) dargestellt ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach Angabe der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein ist eine mögliche Bebauung bei der Kreisverwaltung Kusel zu erfragen.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nach Angabe der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein nicht im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	liegt nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein nicht vor
Verfügungs- und Veränderungssperre:	liegt nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein nicht vor
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land ² (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
abgabenrechtlicher Zustand	das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ³ abgabenfrei bzw. wird vom Gutachterausschuss als solches eingestuft. Die Verbandsgemeinde weist auf die Erhebung wiederkehrender Beiträge seit dem 01.01.2024 hin.

Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.
------------	--

² Def.: "Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind."

³ Kommunalabgabengesetz vom 20.06.1995 in der jeweils gültigen Fassung

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation und zur Beitrags- und Abgabensituation wurden von den zuständigen Stellen schriftlich und teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Der Gutachterausschuss unterstellt, dass das Objekt zurzeit leersteht.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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. Eine Überprüfung der Statik einschließlich statischer Berechnungen wurde nicht durchgeführt.

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachterausschuss und von Mitarbeitern der Geschäftsstelle nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien oder der Belastbarkeit und Konstruktionssicherheit von Nagelplatten(binder)konstruktionen oder anderen Dachkonstruktionen, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie Pilze) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass augenscheinliche Feuchtigkeitsschäden i. d. R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

Die vom Gutachterausschuss festgestellten Bauschäden und Baumängel entnehmen Sie dem Abschnitt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale".

KG: = Kellergeschoss; UG: = Untergeschoss; EG: = Erdgeschoss; OG: = Obergeschoss DG: = Dachgeschoss; DR = Dachraum

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt eingeschossig; unterkellert; Dachgeschoss wird vom Gutachterausschuss als ausgebaut unterstellt; freistehend;
Baujahr:	ca. 1895 (nach den Unterlagen des Liegenschaftskatasters)
Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht bekannt
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen (stark sanierungsbedürftig)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
nicht bekannt

Erdgeschoss:
nicht bekannt

Dachgeschoss:
nicht bekannt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	nicht bekannt
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	augenscheinlich Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen nicht bekannt; Fensterbänke außen tlw. aus Sandstein, tlw. gemauert
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Schuppen
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt

Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden an der Außenfassade, innenliegende Bauschäden und Baumängel sind nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der Gutachterausschuss unterstellt einen erheblichen Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), Gartentreppe, Schuppen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67753 Einöllen, Hauptstraße 89 zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Einöllen	495	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Einöllen	0	584/1	386 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	386 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	45,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.06.2025	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 45,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	386	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 45,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	45,00 €/m²	
Fläche	×	386 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	17.370,00 € rd. 17.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 insgesamt **17.400,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass nicht genügend Vergleichspreise zur Ermittlung des Bodenwertes vorliegen. Deshalb stützt sich der Gutachterausschuss für seine weiteren Berechnungen auf die vorliegenden Bodenrichtwerte.

E2

Eine vorläufige Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ergeben, dass es seit dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse im Landkreis Kusel gibt. Eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

E3

Aufgrund der nachfolgenden Wertermittlungsausführungen unterlässt der Gutachterausschuss eine Anpassung an die Flurstücksfläche des Richtwertgrundstücks. Der Flächengrößen-Umrechnungskoeffizient ist im Abrissfaktor enthalten (siehe Tabelle 6.11-3).

4.4 Wertermittlung

Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das Wohngebäude befindet sich in einem desolaten Zustand. Das gesamte Gebäude weist einen erheblichen Unterhaltungsrückstau auf. Im derzeitigen Zustand ist das Wohngebäude wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Nach überschlägiger Schätzung des Gutachterausschusses würde auch eine Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz zu keinem anderen Ergebnis führen, da die „Auffrischung der vorhandenen Bausubstanz“ Mehrkosten gegenüber einem Neubau verursacht. Diese Mehrkosten schlagen ebenfalls negativ auf den Bodenwert durch. Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine nachhaltige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde die vorhandenen baulichen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Gutachterausschuss unterstellt, dass zum Wertermittlungszeitpunkt am örtlichen Grundstücksmarkt keine Erträge erzielt werden können.

Aufgrund von Marktanalysen bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit unrentierlichen, entkernungsbedürftigen bzw. abbruchwürdigen baulichen Anlagen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz erstmalig 2009 im Grundstücksmarktbericht Westpfalz nachgewiesen, dass dieser spezielle, um die Freilegungskosten reduzierte Bodenwert in aller Regel nicht der übliche Kaufpreis ist. Eine Unterscheidung zwischen Abriss und totaler Entkernung der Gebäude wurde nicht vorgenommen, da letztendlich der Käufer über Abriss oder zukünftige Nutzung des Gebäudes entscheidet.

Der marktübliche Kaufpreis bei Grundstücken der beschriebenen Art ermittelt sich danach unabhängig von potentiellen Freilegungskosten einzig in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche und dem Bodenpreisniveau.

Der Obere Gutachterausschuss hat diese Ableitungen im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 für das gesamte Land Rheinland-Pfalz erneut untersucht und auf Seite 223 abgebildet.

Ableitung von Vergleichswertfaktoren für Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden (Liquidations(wert)objekte) für den Bereich Westpfalz

Infolge der demografischen Entwicklung und dem damit einhergehenden wachsenden Leerstand von Gebäuden in den alten Ortskernen steigt die Zahl der Wertermittlungen bebauter Grundstücke, deren Bebauung sich in einem sehr desolaten Zustand befindet, rapide an. Vor diesem Hintergrund hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Westpfalz derartige Grundstücke, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vollständig freizulegen sind (Liquidations(wert)objekte nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV), einer Marktanalyse unterzogen. Es handelte sich bei den untersuchten Kauffällen ausschließlich um bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Es bestätigte sich die Vermutung, dass

sich die Freilegungskosten nur gering im Kaufpreis widerspiegeln (vgl. diesbezüglich auch die tendenziell in die gleiche Richtung weisende Untersuchung im Landesgrundstücksmarktbericht 2015, Seite 210).

Die Analyse umfasste Kauffälle mit sogenannten abbruchreifen Gebäuden. Das Mittel der Bodenrichtwerte lag bei rund 55,- €/m², bei einer Spanne von 15,- bis 135,- €/m². Im Ergebnis konnte erwartungsgemäß eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgestellt werden. Der Untersuchung zufolge wird für ein Grundstück mit einer Grundstücksgröße von rund 200 m², welches mit einem abbruchreifen Ein-/Zweifamilienhaus bebaut ist, im Durchschnitt der Bodenwert (Bodenrichtwert multipliziert mit der Grundstücksfläche) gezahlt. Des Weiteren gilt der Grundsatz: Je größer das Grundstück, umso kleiner ist der Bodenwertfaktor (Kaufpreis/Bodenwert).

Die abgeleiteten Bodenwertfaktoren für bebaute Grundstücke mit abbruchreifen Ein- und Zweifamilienhäusern für den Bereich Westpfalz sind in der folgenden Tabelle 6.11-3 aufgeführt, welche auch im LGMB 2019 Kapitel 11, Abschnitt 11.8.4 abgedruckt ist.

Fläche (€/m ²)	Faktor	Fläche (€/m ²)	Faktor	Fläche (€/m ²)	Faktor
100	1,04	400	0,92	700	0,80
150	1,02	450	0,90	750	0,78
200	1,00	500	0,88	800	0,76
250	0,98	550	0,86	850	0,74
300	0,96	600	0,84	900	0,72
350	0,94	650	0,82	950	0,70

Tab. 6.11-3: Vergleichswertfaktoren (Kaufpreis/Bodenwert) für Liquidationsobjekte (bebaute Einfamilienhausgrundstücke (Bodenrichtwertniveau von 15,- €/m² bis 135,- €/m² im Mittel 55,- €/m²))

Die demografische Entwicklung bewirkt seit einigen Jahren eine stetige Zunahme der hier abgehandelten Immobilien, weil die Anzahl der Verkäufe nicht ausreicht, den Überhang abzubauen. Von daher ist nicht auszuschließen, dass die Verkehrswerte solcher Immobilien einem schnellen Wandel unterliegen und weiter sinken. Dem konnte dadurch Rechnung getragen werden, dass Auswertungen in schnellerer Folge durchgeführt werden. Dies scheitert aber an der geringen Nachfrage und der damit verbundenen geringen Anzahl an Kauffällen. Von daher sind die hier veröffentlichten Grundsätze vor jeder Anwendung auf dem Grundstücksmarkt auf Plausibilität zu überprüfen.

4.4.1 Berechnung des Verkehrswertes aufgrund von Vergleichswerten

Ausgehend von dem aktuellen Bodenwert = Fläche x Bodenrichtwert wird der Faktor aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2019, siehe oben Tab. 6.11-3 entnommen und berechnet.

Bodenwert x Faktor (für 386 m² Bewertungsfläche)

17.400,00 € x 0,93 = 16.182,00 €

Der Wert für das Flurstück wird zum Wertermittlungstichtag 05.06.2025 mit rd.

16.000,- €

ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 16.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 87753 Einöllen, Hauptstraße 89

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Einöllen	495	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Einöllen	0	584/1

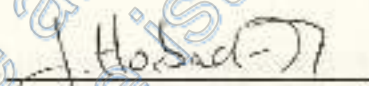
wird zum Wertermittlungstichtag 05.09.2025 mit rd.

16.000,- €

In Worten: sechzehntausend Euro

ermittelt.

Vorsitzende des Gutachterausschusses


Julian Horbach-Münch



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

GAVO:

Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung – GAVO -) vom 20. April 2005 (GVBl. S. 139) geändert durch die Zweite Landesverordnung zur Änderung der Gutachterausschussverordnung vom 21. August 2012 (GVBl. S. 307), BS 213-10 sowie zuletzt durch Art. 29 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

RiWert:

Richtlinie zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (Wertermittlungsrichtlinie) vom Januar 2018, Rundschreiben des Ministeriums des Inneren, für Sport und Infrastruktur vom 4. Juni 2008

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, Koblenz 2025
- [6] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, Koblenz 2019

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 24.02.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte im Maßstab ca. 1 : 25.000

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1000

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte im Maßstab von ca. 1 : 1000

Anlage 4: Fotodokumentation der Ortsbesichtigung vom 10.04.2025 und 06.05.2025

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

Einöllen Hauptstraße 89

Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Schuppen



Rückseite Schuppen



Schuppen



Bewuchs im Mauerwerk



Fassadenschäden



defekte Regenfallrohre



defekte Regenfallrohre



Außenansicht



Garten



Außentreppe



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