

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Dipl.-Geologe Christoph Schreck
Öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
sowie Mieten und Pachten

Bahnhofstraße 46
74864 Fahrenbach
Tel. 06267-9299934
Fax 06267-9299935

Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN ISO/ IEC 17024

Gutachten

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des Grundstücks
eingetragen im Grundbuch von Miesenbach, Blatt 2305,
Gemarkung Miesenbach, Flurstück Nr. 100/42,
Gebäude- und Freifläche,
Balatonlellestraße 41 in 66877 Ramstein-Miesenbach.



Aktenzeichen des Amtsgerichts:	1 K 16/25
Wertermittlungstichtag:	10.07.2025
Qualitätstichtag:	10.07.2025
Verkehrswert/Marktwert:	rd. 258.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen 28 Seiten und wurde 6-fach ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	3
Literaturverzeichnis	5
1. Allgemeine Angaben	6
2. Beschreibung und Beurteilung der Lage	8
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	9
4. Infrastruktur	10
5. Rechte und Belastungen	11
6. Wirtschaftliche Gegebenheiten	12
6.1 Art und Umfang der Nutzung / Vermietungssituation	12
7. Wertermittlung	13
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
7.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes	13
7.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
7.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:	14
7.2 Bodenwertermittlung	14
7.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	14
7.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	15
7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
7.3.1 Einfriedung	16
8. Verkehrswert	17
8.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	17
8.2 Verkehrswert	18
10. Verzeichnis der Anlagen	20

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Anmerkung:

Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen der vorliegenden Wertermittlung beziehen sich auf die am Wertermittlungstichtag gültige Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

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

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Reguvis Fachmedien, DIA (Deutsche Immobilien-Akademie) (Hrsg.): Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2021.

Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann Verlag 2005.

Kleiber, Tillmann, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, (Bundesanzeiger Verlag), 2. Auflage 2017.

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015.

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, (Bundesanzeiger Verlag), 2014.

Marktdaten:

<http://www.on-geo.de>

<http://www.wegweiser-kommune.de>; Bertelsmann Stiftung, Gütersloh

Preisspiegel 2025, Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz; Immobilienverband Deutschland (IVD) West e.V.

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

1. Allgemeine Angaben

Objektart: Bauplatz

Objektadresse: Balatonlellestraße 41
66877 Ramstein-Miesenbach

Auftraggeber: Amtsgericht Landstuhl
Kaiserstraße 55
66849 Landstuhl

Az.: 1 K 16/25

Datum der Beauftragung: 01.07.2025

Eigentümer lt. Grundbuch: geb.
Frida
geb. 01.10.1991
zu je 1/2

Grund der Bewertung: Verkehrswertermittlung im Rahmen eines
Zwangsversteigerungsverfahrens.

Grundstücksdaten: Grundbuch: Miesenbach
Gemarkung: Miesenbach
Blatt: 2305
BV-Nr. 1
Flurstück: 100/42
Nutzung: Gebäude- und Freifläche
Fläche: 893,00 m²

Katasterangaben: Gemarkung: Miesenbach
Flurstück: 100/42
Nutzung: Gebäude- und Freifläche
Fläche: 893,00 m²

Arbeitsunterlagen: Für diese Gutachtenerstellung lagen folgende aktuellen
bzw. stichtagsbezogenen Unterlagen vor:
Grundbuchauszug (Auftraggeber).
Auskunft aus dem Altlastenkataster (Struktur- und
Genehmigungsdirektion Süd).

Auskunft zu Baulasten (Kreisverwaltung Kaiserslautern).

Auskunft zur Bauleitplanung (Verbandsgemeindeverwaltung).

Auskunft zur Erschließungssituation (Verbandsgemeindeverwaltung).

Ortsbesichtigung: Am 10.07.2025. Die Eigentümer wurden über den Ortstermin informiert, waren jedoch nicht anwesend. Es erfolgte eine Aussenbesichtigung.

Wertermittlungstichtag: 10.07.2025.

Qualitätstichtag: 10.07.2025.

Allgemein: Die Bewertung erfolgte nach Inaugenscheinnahme, bauteilerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Das Gutachten wurde ohne Hinzuziehung von Hilfskräften erstellt.
Auftragsgemäß wurden Belastungen in Abt. II des Grundbuchs bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.
Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB wurde nicht festgestellt.

2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Ramstein-Miesenbach (ca. 8.000 Einwohner)
Verbandsgemeinde:	Ramstein-Miesenbach
Gemeindetyp:	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Kaiserslautern (ca. 21 km entfernt), Saarbrücken (ca. 61 km entfernt), Ludwigshafen (ca. 82 km entfernt) Nächstes Stadtzentrum: Landstuhl (ca. 9 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 98 km entfernt)
Bundesstraßen:	B270 (ca. 11 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A62 Anschlussstelle Hütschenhausen (ca. 7 km entfernt)
Bahnhof:	Miesenbach (ca. 2,0 km entfernt)
ÖPNV:	Bushaltestelle Denkmal (ca. 0,5 km entfernt)
Flughafen:	Saarbrücken (ca. 52 km entfernt)
Bevölkerungsentwicklung:	Leicht ansteigend.
Arbeitslosenquote:	6,3 %
Ausländerquote:	14,3 %
Kaufkraft-Index:	84
Makrolageeinschätzung:	Gut.

Mikrolage:

Innerörtliche Lage:	Das Objekt befindet sich im Norden von Ramstein-Miesenbach, im nördlichen Bereich des Ortsteils Miesenbach in einem Neubaugebiet. Kindergärten, Schulen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich am Ort. Gute Wohnlage.
Ortsteil:	Miesenbach.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnbauliche Nutzung; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise, tlw. Doppelhausbauweise.
Beeinträchtigungen:	Wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Mikrolageeinschätzung:	Sehr gut.

3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Gestalt:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück mit einem nahezu rechteckigen Grundriss (siehe Lageplan).

Die Grundstücksbreite beträgt an der Strassenseite ca. 11 m. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 42 m.

Größe:

Das Grundstück besitzt eine Größe von insgesamt 893,00 m².

Topographie:

Die Topographie des Grundstücks ist stark nach Nordwesten und Nordosten hin abfallend.

Augenscheinlich festgestellte Bodenbeschaffenheit:

Einzelne Bereiche wurden augenscheinlich mit Erde aufgefüllt. Es sind keine Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Die Tragfähigkeit des Untergrunds ist augenscheinlich gegeben, kann jedoch nur über geotechnische Untersuchungen als

gesichert nachgewiesen werden. Lt. Auskunft der SGD Süd ist das Grundstück im Bodeninformationssystem Fachmodul Bodenschutzkataster (BoKat) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

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

Einbindung in die Nachbarschaft:

Das Grundstück ist unbebaut.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV.

Hochwassergefährdung:

Das Grundstück stellt gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) keine Überflutungsfläche dar.

4. Infrastruktur

Örtliche Verkehrserschließung:

Das Objekt ist über die mit Feinasphalt ausgebaute Balatonllesstraße erschlossen. Es handelt sich um eine ruhige Wohnstraße (Sackgasse). Das Grundstück ist südwestlich über einen mit Betonplatten belegten Fußweg zugänglich.

Vorhandene und gesicherte Erschließung:

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden. Inwiefern Anschlussleitungen auf dem Grundstück vorhanden sind konnte nicht überprüft werden.

Das Bewertungsgrundstück ist laut Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Es werden wiederkehrende Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen erhoben.

5. Rechte und Belastungen

Grundbuch:

Das Grundbuch vom 01.07.2025 wurde eingesehen. Folgende Eintragungen sind in Abt. II vorhanden:

- Lfd. Nr. 1 zu BV-Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landstuhl – Vollstreckungsgericht -, 1 K 16/25); eingetragen am 21.05.2025.

Auftragsgemäß wurden Belastungen in Abt. II bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Baubehördliche Beschränkungen und Bauauflagen

Baubehördliche Beschränkungen oder Bauauflagen bestehen m. E. nicht.

Sonstige Bestimmungen:

Die Einhaltung der Bestimmungen und Auflagen bzgl. des Brandschutzes sowie die Kampfmittelfreiheit wurden nicht überprüft und bei der nachfolgenden Bewertung vorausgesetzt.

Baulastenverzeichnis:

Lt. Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis das Grundstück betreffend.

Denkmalschutz:

Wurde aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht überprüft. Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten nicht ermittelt werden. Weitere Nachforschungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauleitplanung:Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Grundstück ist lt. Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche in Planung“ verzeichnet.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am kleinen Wäldchen“ mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Traufhöhe:	5,5 m Talseitig
GRZ:	0,4
GFZ:	0,6
Bauweise:	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachneigung:	30-45°

6. Wirtschaftliche Gegebenheiten**6.1 Art und Umfang der Nutzung / Vermietungssituation**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die mit Gestrüpp, Unkraut und Buschwerk bewachsen ist. Auf dem Gelände sind Baumaterialien abgelagert. Augenscheinlich wurden einzelne Bereiche des Grundstücks mit Erde aufgefüllt.

An den nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenzen wurden Einfriedungen aus betonverfüllten Betonschalsteinen bzw. Beton errichtet.

7. Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Bau GB:

„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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

7.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben:

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:

Da es sich im vorliegenden Fall um ein unbebautes Grundstück handelt ist der Bodenwert zu ermitteln.

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

7.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der **Bodenrichtwert** für baureifes Land beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (Richtwertzone 1004).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (s. Anlage):

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Baugebiet/Baufläche:	Allgemeines Wohngebiet
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Bauweise:	offen
Geschosse:	II
Fläche:	550 m²

Richtwertanpassung:

zu 1	Gebäude- und Freifläche	Bodenrichtwert: 300,00 €/m² Anpassung an abweichende Grundstücksgröße nach Landesgrundstücksmarktbericht 2025 maßgebliche Grundstücksfläche: 550 m²; Umrechnungskoeffizient: 1,01 tatsächliche Grundstücksfläche: 893 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,95 angepasster Bodenrichtwert: 282,17 €/m² - 2,50% = 7,06 €/m² (Anpassung an den Bodenpreisindex zum 01.01.2025 gemäß Gutachterausschuss) = 275,11 €/m² = rd. 275,00 €/m²
------	-------------------------	---

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		€
1	Gebäude- und Freifläche	893	275,00					Ja	245.575

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

245.575 €

7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

7.3.1 Einfriedungen

Auf dem Grundstück wurden an der nordwestlichen und der nordöstlichen Grundstücksgrenze Mauern aus Beton und betonverfüllten Betonschalungssteinen als Einfriedungen errichtet. Augenscheinlich sollen die Einfriedungen als Stützmauern dienen um das Gelände in diesen Bereichen auffüllen zu können.

Gemäß Bebauungsplan sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen nur bis 1,50 m Höhe erlaubt. Die Materialwahl ist freigestellt.

Stützmauern auf der Grenze und innerhalb des Bauwiches dürfen maximal 1,50 m hoch ausgeführt werden. Das Höhenmaß ist jeweils parallel zum natürlichen Gelände einzuhalten.

Sind höhere Geländeabfangungen vorgesehen, sind diese terrassenförmig über mindestens 1,00 m breite Bermen (horizontal angelegte Flächen, Geländeversätze) herzustellen.

Der Rückversatz wird jeweils von Vorderkante zu Vorderkante Mauer gemessen.

Im vorliegenden Fall überschreiten die vorhandenen Einfriedungen bzw. die Stützmauern augenscheinlich das gemäß Bebauungsplan zulässige Maß. Eine Baugenehmigung konnte nicht eingesehen werden. Ein Bauantrag liegt der Verbandsgemeindeverwaltung lt. deren Auskunft nicht vor. Die Standsicherheit der Mauern konnte im Rahmen der Wertermittlung ebenfalls nicht überprüft werden. Die Länge der Mauern beträgt insgesamt ca. 25 m.

Der Zeitwert der baulichen Anlagen kann m.E. somit mit **rd. 12.000,00 €** geschätzt werden. Hierbei wurden die Anlagen lediglich bis zu dem, gemäß Bebauungsplan rechtlich zulässigen Maß berücksichtigt.

8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „7.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Im vorliegenden Fall wurde der Verkehrswert nach dem Bodenrichtwertverfahren ermittelt.

Der Bodenwert wurde dabei jeweils mit **245.575,00 €** ermittelt.

Auf dem Gelände befinden sich Einfriedungen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal, deren Zeitwert mit rd. **12.000,00 €** geschätzt werden kann.

Der Verkehrswert des Grundstücks kann somit wie folgt angenommen werden:

245.575,00 € + 12.000,00 € = 257.575,00 € = rd. 258.000,00 €

8.2 Verkehrswert

Aufgrund der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Bodenrichtwert schätze ich den Verkehrswert/Marktwert des Grundstücks

**eingetragen im Grundbuch von Miesenbach, Blatt 2305,
Gemarkung Miesenbach, Flurstück Nr. 100/42,
Gebäude- und Freifläche,
Balatonlellestraße 41 in 66877 Ramstein-Miesenbach**

zum Wertermittlungsstichtag auf

rund 258.000,00 €

(in Worten: Zweihundertachtundfünfzigtausend Euro)

Anmerkung:

Der ermittelte Verkehrswert stellt den objektiv ermittelten Wert der Immobilie im Kontext des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dar. Er entspricht dem aktuellen Wert des Objektes und berücksichtigt u.a. Alter, die verarbeiteten Baumaterialien, Lage und viele weitere Faktoren. Der Verkehrswert kann dabei als „wahrscheinlichster Kaufpreis“ angesehen werden, gibt jedoch keinen Aufschluss über den tatsächlich zu erzielenden Verkaufspreis. Der aktuelle Immobilienmarkt wird stark von weiteren, teils subjektiven Faktoren wie z.B. hoher oder geringer Nachfrage, Kapitalmarkt, Investitionsdruck etc. beeinflusst. Daher kann ein zu erzielender Verkaufspreis entsprechend vom Verkehrswert abweichen.

Bodenrichtwerte haben, ebenso wie Gutachten, über den Verkehrswert bebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Haftung für Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Die Wertermittlung wurde unparteiisch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten z.T. 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.

Fahrenbach, den 12.09.2025

DER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG:

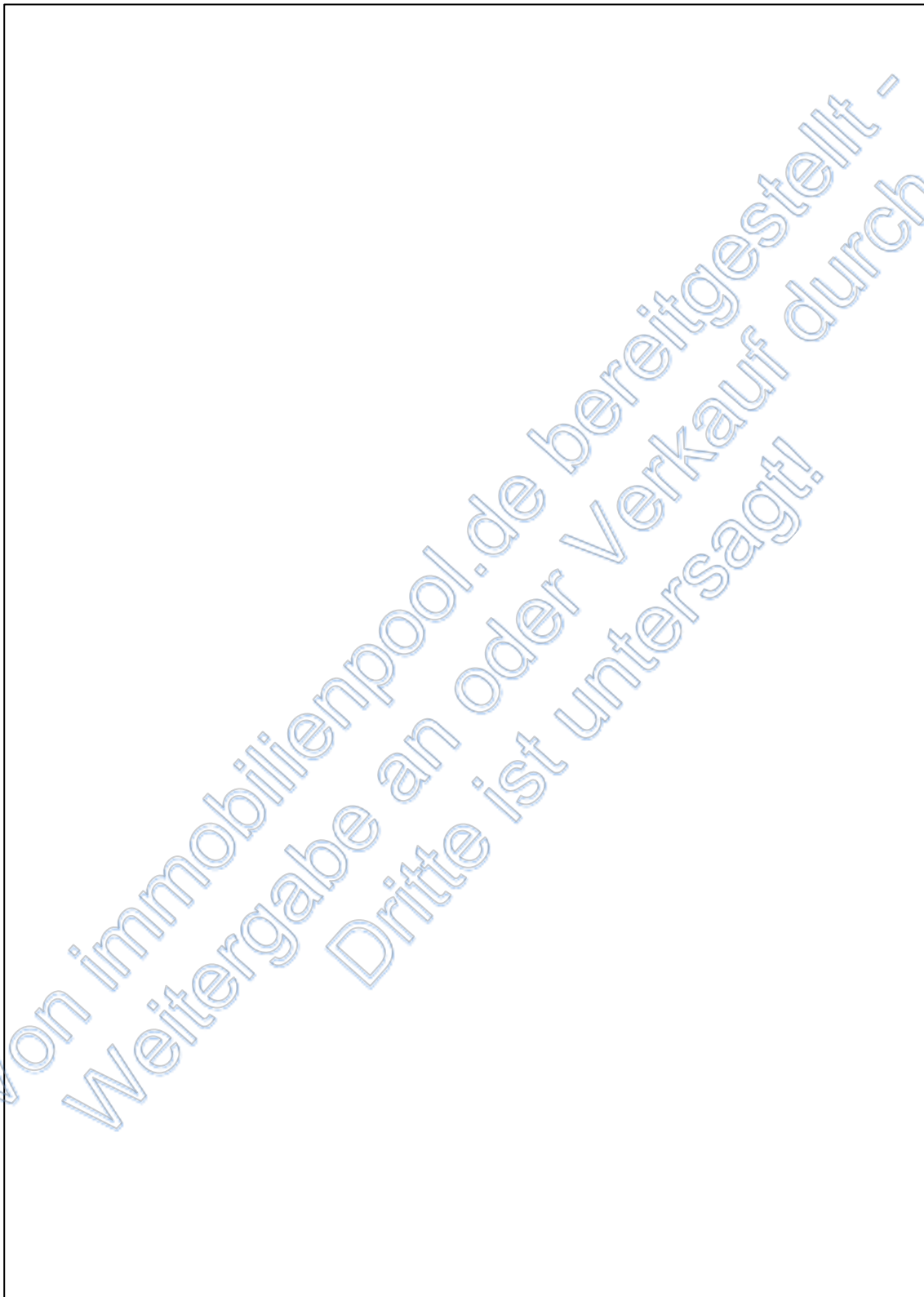


10. Verzeichnis der Anlagen

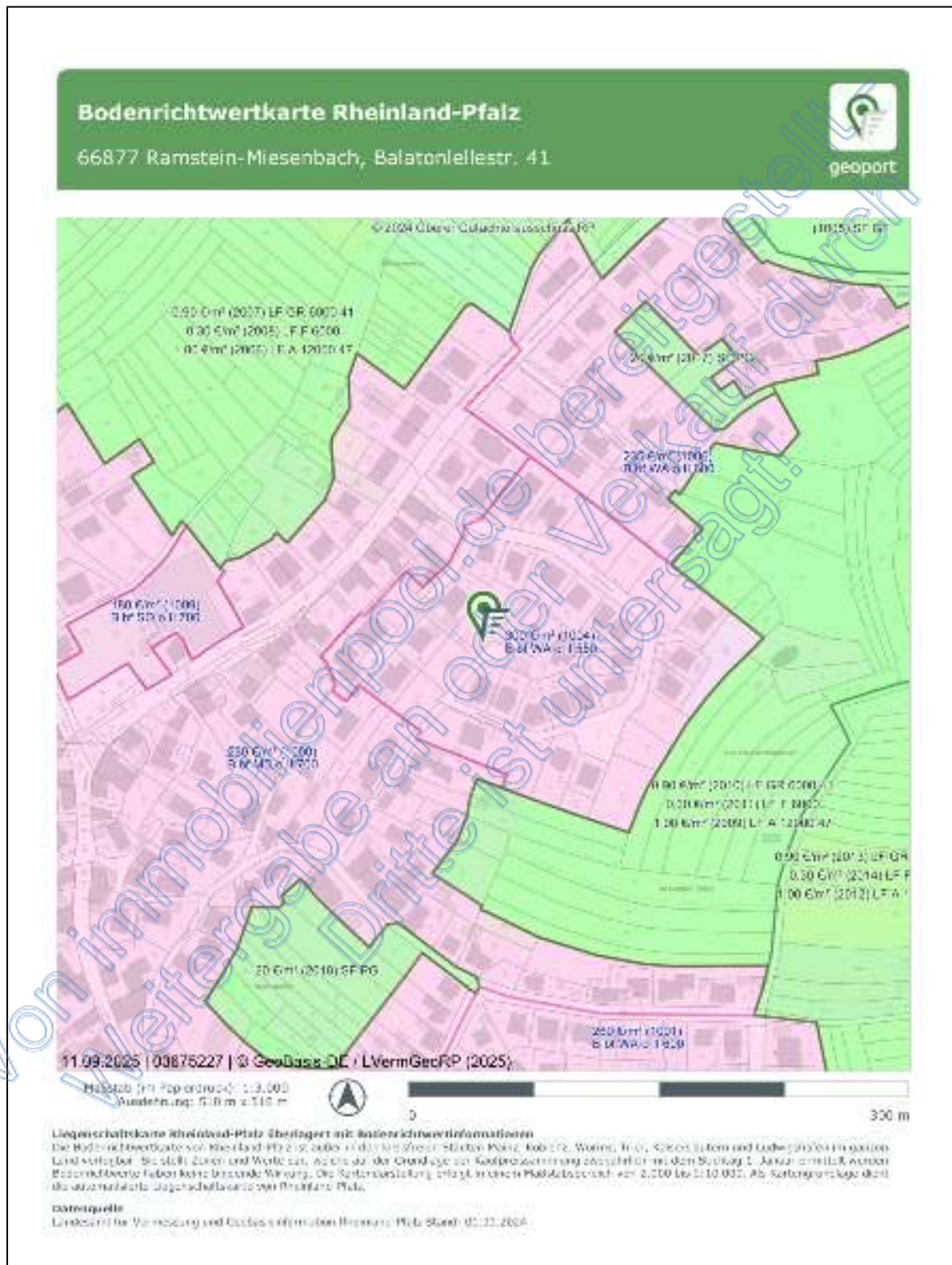
Anlage 1: Liegenschaftskarte.....	21
Anlage 2: Bodenrichtwertkarte	22
Anlage 3: Auszug Bebauungsplan	23
Anlage 4: Fotodokumentation	24

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

Anlage 1: Liegenschaftskarte



Anlage 2: Bodenrichtwertkarte



Anlage 3: Auszug Bebauungsplan



Anlage 4: Fotodokumentation



Süden



Süden



Osten



Nordwesten



Norden



Südwesten



Südosten



Süden



Osten



Nordosten