

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!**

Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Diplom-Volkswirt

Georgios Eglentzes

amtlich zertifizierter Sachverständiger

personen-zertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC 17024

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Georgios Eglentzes, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße
Robert-Stolz-Str. 20

67433 Neustadt an der Weinstraße

SP: 06232 - 6 78 44 57

NW: 06321 - 48 08 09

Fax: 06321 - 48 09 06

eMail: info@imwert.de

Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 3. April 2025
Az.: AG-NW1K21/24

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 1K21/24

Versteigerungsobjekt,

eingetragen im Grundbuch von Elmstein Blatt 3652

lfd. Nr. 2, Gemarkung Elmstein,

Flurstück 885/1 Gebäude – und Freifläche, Hasselbachstraße 8, 299 m²

zu Lfd. Nr. 2, Gemarkung Elmstein,

Flurstück 885/2, Gebäude- und Freifläche, Hasselbachstraße 20, K 20, 14 m²



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde zum Stichtag
18.03.2025 ermittelt mit rund

17.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1/X

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 74 Seiten.

Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das AG Neustadt an der Weinstraße wurde eine inhaltsgleiche pdf.-Datei erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus mit Garage	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Sachwertermittlung	15
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
4.3.2	Sachwertberechnung	16
4.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
5	Verkehrswert	18
6	Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II	19
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	20
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
8.3	Verwendete fachspezifische Software.....	22
9	Verzeichnis der Anlagen.....	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Garage
Objektadresse:	Hasselbachstraße 8 67471 Elmstein
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Elmstein, Blatt 3652, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Elmstein, Flurstück 885/1, Fläche 299 m²; Gemarkung Elmstein, Flurstück 885/2, Fläche 14 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Neustadt, Robert-Stolz-Str. 20, 67433 Neustadt an der Weinstraße vom 27.01.2025 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungstichtag:	18.03.2025
Qualitätstichtag:	18.03.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	18.03.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden: • Hinterer Grundstücksteil (von der Straße steigend) Hinweis Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und ggf. Mängel- und Schadensfreiheit nicht besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegnerin und der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt

Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf dem Grundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft Baurecht • Auskunft Altlasten • Auskunft Baulasten • Auskunft Geoportal • Auskunft Gutachterausschuss • örtliche Feststellungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Anmerkung zu Flächen / Unterlagen:

Die Flächen wurden auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrisse sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die uns vorgelegten Unterlagen wurden von der Kreisverwaltung zur Verfügung gestellt.

Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen korrekt sind.

Anmerkung zum Ortstermin/Objektzustand:

Grundlage der Wertermittlung ist der am Ortstermin augenscheinlich aufgenommene Zustand. Die Gewerke sind überwiegend alt und schadhaft (siehe Fotodokumentation). Das Objekt befindet sich im Spannungsfeld zwischen Abriss/Freilegung und umfassender Modernisierung/Sanierung. Risiko! Eine Nutzung der Liegenschaft in dem vorgefundenen Zustand ist nahezu ausgeschlossen.

Auf Grund des vorgefundenen Zustandes wird auf eine Ertragswertermittlung verzichtet, da eine nachhaltige und wirtschaftliche Erzielung von Erträgen nicht möglich ist. Einem potenziellen Interessenten wird empfohlen, das Objekt selbstständig aufzunehmen und diese Eindrücke in seiner Preisvorstellung zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Die baulichen Anlagen und Außenanlage werden mit 0,00 € bewertet. Ein/e potenzieller Abriss/Freilegung ist mit der zuständigen Stelle zu klären und wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht in Abzug gebracht (da Gebäudewert 0,00 €).

Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichten Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022 nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell (Bewertungstichtag) befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2010 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Dürkheim
Ort und Einwohnerzahl:	Elmstein (ca. 2.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Lambrecht ca. 14 km, Neustadt an der Weinstraße ca. 21 km, Kaiserslautern ca. 26 km
	<u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 94 km
	<u>Bundesstraßen:</u> B 39 ca. 13 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 Neustadt/W.-Nord ca. 23 km
	<u>Bahnhof:</u> Lambrecht ca. 14 km
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 133 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	siehe Karte (siehe Anlage)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	siehe Anlage
-------------------	--------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße, Kreisstraße K 20
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkbuchten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; (augenscheinlich in der Straße, jedoch im Haus soweit ersichtlich nicht vorhanden) Kanalanschluss; Telefonanschluss Lt. Aussage am Ortstermin kein Telefonanschluss, Wasseruhr wurde entfernt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	siehe Anlage
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II und III des Grundbuchs von Elmstein, Blatt 3652, folgende Eintragungen: Pos. 1: befristete Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung für....
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 bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschervermerke:	Keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.02.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen (siehe Anlage).

Denkmalschutz:

Es besteht nach Einsicht in die Liste der Kulturdenkmäler RLP der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (www.gdke-rlp.de) kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land
(vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG im Gutachten als abgabenfrei unterstellt.

Wiederkehrende Kommunalabgaben wie z. B. Straßenentwässerung, Grundsteuer, Straßenausbaubeitrag sind mit hoher Wahrscheinlichkeit in normalem Umfang zu entrichten.

Ggf. bestehende Besonderheiten (erhöhte Abgaben und Beiträge) wurden am Ortstermin nicht mitgeteilt und sind ggf. zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich / per E-Mail eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut.

Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus mit Garage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus mit Garage;
eingeschossig;
unterkellert;
Satteldach;
freistehend;
mit ausgebautem Dachgeschoss;
mit Garage

Baujahr:

1965/66 (gemäß Unterlagen etc.)

Modernisierung:

keine wesentlichen erkennbar

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

siehe Fotos

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Siehe Anlage

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	siehe Fotos
Hauseingang(sbereich):	siehe Fotos
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Siehe Fotos

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (keine Wasseruhr, Wasser abgestellt)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache veraltete Installation
Heizung:	keine, alte Einzelöfen (nicht in Betrieb)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Auf eine detaillierte Baubeschreibung wird verzichtet. Fotos dokumentieren den einfachen und schadhaften Zustand. Das Gebäude liegt im Spannungsfeld von Abriss/Freilegung und umfassender Sanierung/Modernisierung.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich im Spannungsfeld von Abriss/Freilegung und umfassender Sanierung/Modernisierung.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Stützmauer, Einfriedung etc.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus mit Garage** bebaute Grundstück in **67471 Elmstein, Hasselbachstraße 8** zum **Wertermittlungstichtag 18.03.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Elmstein	3652	2
Gemarkung	Flurstücke	Fläche
Elmstein	885/1	299 m ²
Elmstein	885/2	14 m ²
Fläche insgesamt:		313 m²

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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Auf Grund des vorgefundenen Zustandes wird auf eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) verzichtet (siehe Punkt 1.3).

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 Vergleichsverfahren (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. Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	400 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	313 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 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)	=	55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2025	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 55,00 €/m²	
Fläche (m²)	400	313	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Bauweise	geschlossen		x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 55,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	55,00 €/m²	
Fläche	x	313 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	17.215,00 € rd. 17.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 insgesamt **17.200,00 €**.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4 Sachwertberechnung

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Sachwert

Sachwertfaktor

marktangepasster vorläufiger Sachwert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sachwert

	0,00 €
+	17.200,00 €
=	17.200,00 €
×	1,00
=	17.200,00 €
-	0,00 €
=	17.200,00 €
rd.	17.200,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

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

5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **17.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem
Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in
67471 Elmstein, Hasselbachstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Elmstein	3652	2
Gemarkung	Flurstücke	
Elmstein	885/1, 885/2	

wird zum Wertermittlungstichtag 18.03.2025 mit rd.

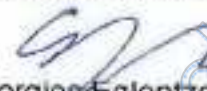
17.000,00 €

in Worten: siebzehntausend Euro

geschätzt.

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

Neustadt an der Weinstraße, den 3. April 2025


Georgios Eglentzes
Diplom-Volkswirt



6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.10.2024 vor.

Grundbuch von Elmstein, Blatt 3652

Pos. 1: befristete Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung für...
Die befristete Vormerkung ist nicht mehr gültig, die Position ist nicht wertrelevant.
Der Wert der Last rd. 0,00 € geschätzt.

Gemäß Beschluss vom 27.01.2025 ist die Zwangsversteigerung angeordnet.
Diese Positionen ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.
Der Wert der Last wird mit 0,00 € geschätzt.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland
- [ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen
- [Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer
- [Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017, 2019, 2021, 2023, 2025 (LGM)

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2025) erstellt.

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte, Quelle: BoRIWeGa

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

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts, Quelle: Sprengnetter, Prosa

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz

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

Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis,
Quelle: Kreisverwaltung Bad Dürkheim

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

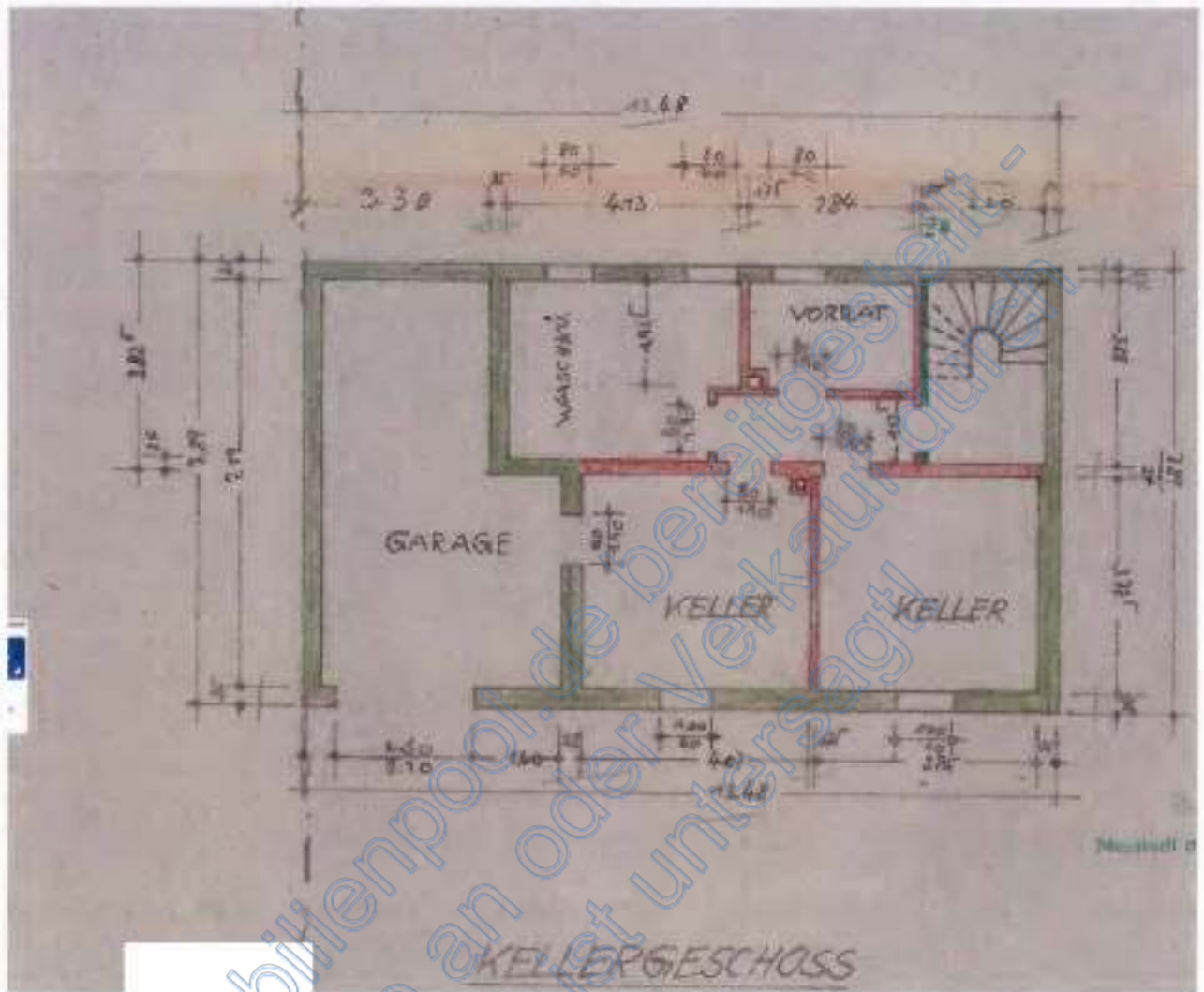
Anlage 5: Auszug Altlasten Auskunft, Quelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

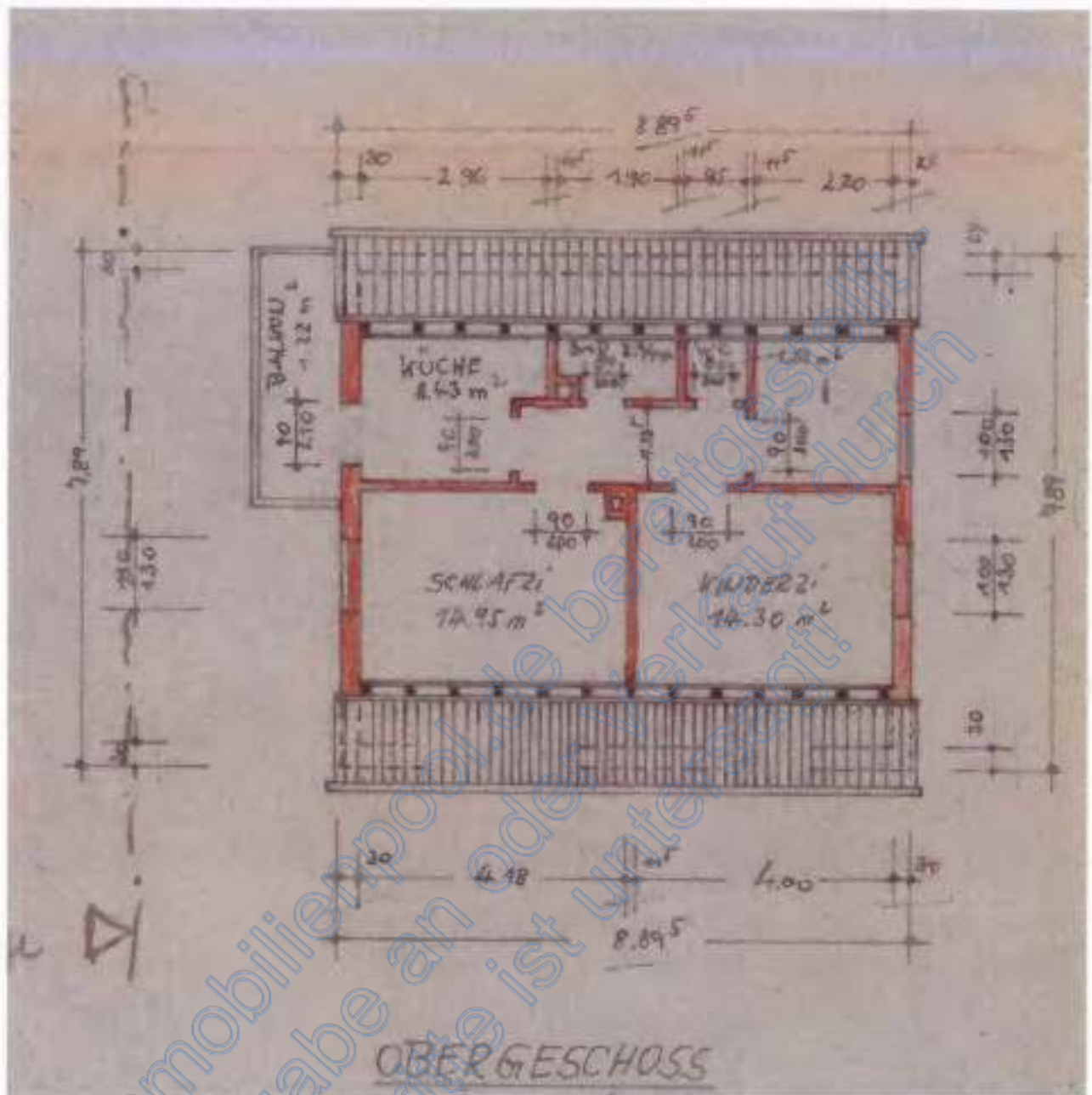
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 6: Auszug Flächennutzungsplan, Quelle: Verbandsgemeinde Lambrecht

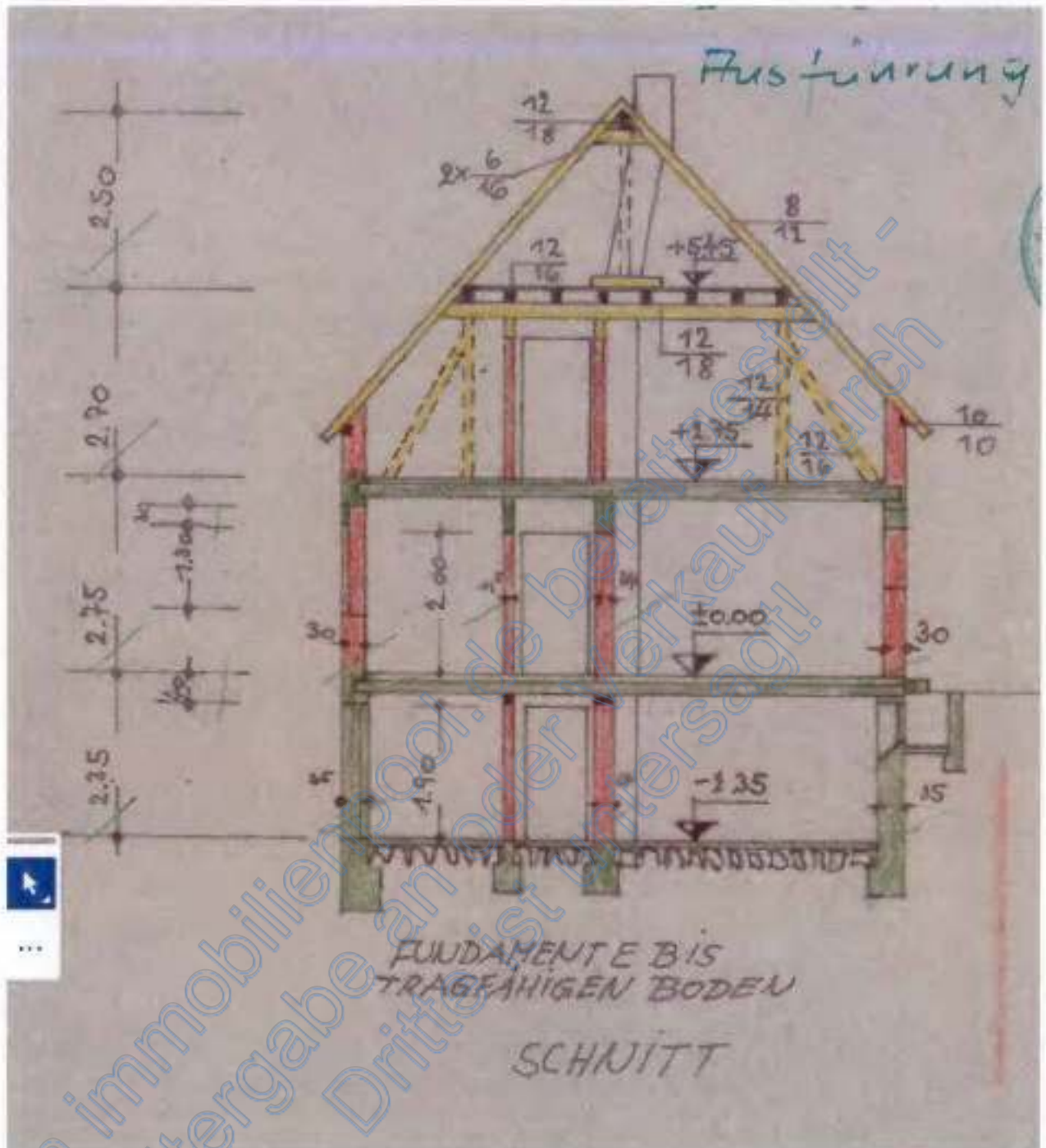
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 7: Baupläne (Grundrisse etc.), Quelle: Kreisverwaltung Bad Dürkheim





Die Grundrisse stimmen überwiegend mit den Gegebenheiten vor Ort überein. Das Obergeschoss ist tatsächlich ein Dachgeschoss und die Treppe ist nicht eingezeichnet.



Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnung, Quelle: Kreisverwaltung Bad Dürkheim

WohnflächenberechnungErdgeschoß:

Küche	4,24 x 3,20 - 0,60 x 1,20 =	13,69	
Wohnzimmer	4,18 x 3,82	=	15,99
Schlafzimmer	4,00 x 3,82	=	15,30
WC	1,98 x 0,95	=	1,88
Flur	3,60 x 1,14	=	4,04
Bad	1,90 x 1,97	=	3,75
			<u>54,65 qm</u>

Obergeschoß:

Küche	2,96 x 2,85	=	8,43	
Schlafzimmer	4,18 x 3,58	=	14,95	
Wohnzimmer	4,00 x 3,58	=	14,30	
Speisekammer	1,90 x 1,55	=	2,94	
WC	1,98 x 0,95	=	1,88	
			<u>42,50 qm</u>	
		<u>zusammen</u>		<u>97,15 qm</u>
Hiervon gehen ab für Putz	3 %		<u>2,91 qm</u>	
			<u>94,24 qm</u>	
Dazu für Balkon 1/4 x 4,00 x 1,40 =			<u>1,40 qm</u>	
		<u>Gesamte Wohnfläche</u>		<u>95,64 qm</u>

Der Flur ist im Obergeschoss nicht erwähnt.

Anlage 9: Auszug Bodenrichtwertkarte, Quelle: Geoportal.rlp

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



Anlage 10: Fotodokumentation

Außenansicht





Erdgeschoss









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



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

















Kellergeschoss













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





Obergeschoss/Dachgeschoss













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















Spitzboden/Speicher







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

Außenansicht





