

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!**

Wertermittlung

über den Marktwert (nach den Verfahren der ImmoWertV) für ein

Unbebautes Grundstück

Ringstraße 8 und 8a, 66887 Hirschbach



Bearbeiter

Bausachverständiger Oliver Reichelt
Oliver Reichelt
Dipl.-Bauingenieur
Turnerstraße 9, 67732 Hirschhorn
info@ib-reichelt.de

Aktenzeichen

Auftrag 1595

Marktwert

Der Marktwert wurde zum Stichtag
30.03.2026 ermittelt mit 15.900 €

Inhalt

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag	4
1.1 Auftrag.....	4
1.2 Besichtigung	4
1.3 Beschreibung der Bewertungssituation	5
1.4 Grundstückssituation	5
1.5 Bewertung von wertbeeinflussenden Merkmalen	5
2. Lage	6
2.1 Makrolage.....	6
2.2 Mikrolage.....	7
3. Grundstück.....	8
3.1 Flächen	8
3.2 Gestalt und Form.....	8
3.3 Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4 Privatrechtliche Situation.....	9
3.4.1 Grundbuchdaten	9
3.4.2 Angaben aus dem Liegenschaftskataster.....	11
3.5 Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz etc.....	11
3.5.2 Bauplanungsrecht	11
3.5.3 Bauordnungsrecht.....	12
3.6 Entwicklungs- und beitragsrechtlicher Zustand	12
3.7 Nutzung und Vermietungssituation zum Stichtag.....	12
4. Vergleichsverfahren	13
4.1 Ermittlung des Vergleichswerts.....	13
4.2 Wertansätze	14
4.2.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	14
4.2.2 objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	14
4.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4.3 Quellen	16

4.3.1 Bodenrichtwert (Q_{SRW1})	16
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
6. Ergebnis	19
6.2 Aufteilung des Marktwerts auf die Flurstücke unter Berücksichtigung der besonderen Grundstückseigenschaften und prozentualer Anpassung	20
6.2.1 Grundlagen für die prozentuale Bewertung	20
6.2.2 Prozentuale Zuordnung und Wertaufteilung	21
7. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	22
8. Begriffserläuterung	23
9. Leistungsbeschreibung zur Immobilienbewertung	25
10. Verzeichnis der Anlagen	27

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

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

1.1 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Kusel
Auftragsdatum	12.02.2026
Gegenstand der Beauftragung	Marktwertermittlung keine Angabe Ringstraße 8, 66887 Horschbach
Aktenzeichen Auftraggeber	1 K 22/25
Sachverständiger	Oliver Reichelt Dipl.-Bauingenieur Turnerstraße 9, 67732 Hirschhorn
Aktenzeichen Auftragnehmer	Auftrag 1595
Eigentumsform	Volleigentum
Bewertungszustand	im Istzustand
Stichtag	30.03.2026
Identifikation des Objekts	Lageplan / Flurkarte

1.2 Besichtigung

Besichtigungsart	Außenbesichtigung
Besichtigungstermin	30.03.2026
Teilnehmer am Besichtigungstermin	keine Angabe
Umfang der Besichtigung	Das zu bewertende Objekt konnte vollständig besichtigt werden.
Zustimmung zur Anfertigung und Veröffentlichung von Fotos	Zustimmung wurde erteilt

1.3 Beschreibung der Bewertungssituation

Das Bewertungsobjekt, ein unbebautes Grundstück bestehend aus drei Einzelflurstücken, wurde gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bewertet. Aufgrund des Zustands des Grundstücks und der fehlenden Aufbauten kommt für die Ermittlung des Verkehrswerts primär der Bodenwertansatz mit Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) nach § 8 Absatz 2 ImmoWertV zum Einsatz.

1.4 Grundstückssituation

Gebäudesubstanz: Ursprünglich vermutete Gebäude sind nicht mehr vorhanden, frühere Aufbauten wurden vollständig abgerissen. Verblieben sind lediglich alte Grundmauern und geringe Mengen an Bauschutt.

Weitere Merkmale: Im nordöstlichen Bereich wurde eine ca. 60 cm hohe, ca. 15 m lange Gartenmauer relativ neu errichtet.

Zuschnitt: Das Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt mit einer schmalen Zufahrt aus nordnördlicher Richtung auf. Im westlichen Bereich wurde eine Stützmauer zum Nachbargrundstück errichtet.

Altlasten und Erschließung: Es wurden keine Hinweise auf Altlasten, Kontaminationen oder unterirdische Einbauten festgestellt, und es besteht derzeit kein begründeter Verdacht auf Altlasten. Der Erschließungszustand für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation konnte zum Bewertungszeitpunkt nicht verifiziert werden. Es wird empfohlen, eine weitergehende Prüfung vorzunehmen, um den Status potenzieller Altlasten sowie die tatsächliche Versorgung mit Erschließungsanschlüssen abschließend zu bestätigen.

1.5 Bewertung von wertbeeinflussenden Merkmalen

Gemäß § 8 Absatz 2 ImmoWertV wurden objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt, die wertmindernd wirken:

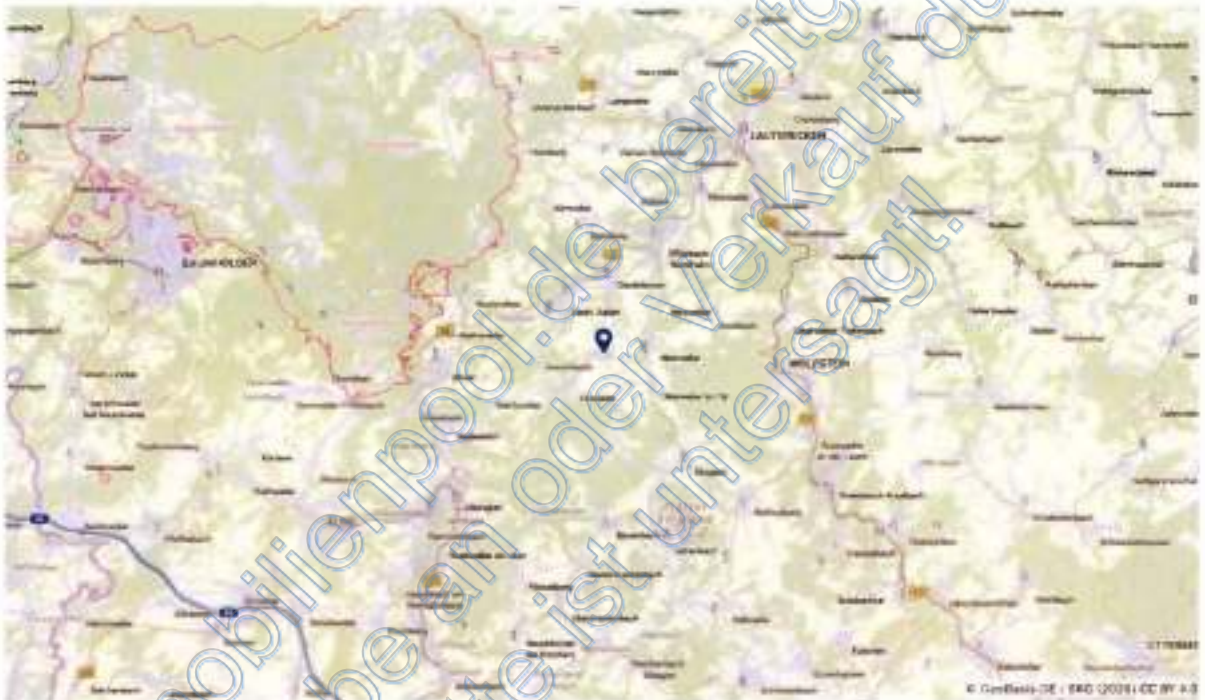
Beräumungs- und Baureifmachungskosten: Die Entfernung der Abbruchreste und Geländeprofilierung stellen notwendige Maßnahmen dar; diese sind kostenintensiv und damit wertmindernd einzubeziehen.

Zuschnitt und Zugang: Der schmale, trapezförmige Zuschnitt sowie die enge Zufahrt schränken die Nutzbarkeit ein und wirken sich negativ auf den Bodenwert aus.

Erschließung: Bei Klärung eines unzureichenden Erschließungs- oder Beitragsstatus wären weitere Abschläge anzusetzen.

2. Lage

2.1 Makrolage



Stadt/Ort	Horschbach
Stadt-/Ortsteil	Horschbach
Einwohnerzahl	237
Kreis/Kreisfreie Stadt	Kusel
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Land	Deutschland

2.2 Mikrolage



ÖPNV

S-Bahn (keine Angabe / >10km)
 Bushaltestelle (ca. 76 m)
 Straßenbahn (keine Angabe / >10km)
 Bahn (Regionalverkehr) (ca. 6 km)
 Internationaler Flughafen (keine Angabe / >10km)
 Regionalflughafen (keine Angabe / >10km)
 U-Bahn (keine Angabe / >10km)

Gebietslage	<input checked="" type="checkbox"/> Mischgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Zentrumslage	<input checked="" type="checkbox"/> zentrumsnahe Lage
	<input checked="" type="checkbox"/> Gewerbe-/Industriegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> periphere Lage	<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebiet

Lokale Infrastruktur	<i>Fußläufig (unter 1 km)</i>	<i>10 Min mit dem Auto (unter 10 km)</i>
	Lebensmittelladen Gemischtwarenhandel Spiel-/Sportplatz Kaufhaus	weiterführende Schule Apotheke Arzt Kindergarten Grundschule Bekleidungsgeschäft Supermarkt Park-/Grünfläche Drogerie Post Einkaufszentrum Bäckerei Bank Friseur

Lärmemission	<input checked="" type="checkbox"/> Fluglärm	<input checked="" type="checkbox"/> Schienenlärm	<input checked="" type="checkbox"/> Straßenlärm
---------------------	--	--	---

Besondere Umstände	Windkraftanlage (ca. 2,9 km) tbd. (ca. 2,9 km) Funkmast (ca. 1,8 km) Mülldeponie (ca. 2,7 km) Hochspannungsmast (ca. 6 km)
---------------------------	--

3. Grundstück

3.1 Flächen

Fläche	selbstständig nutzbar	Gebäude	WGFZ / GFZ
Fl.St.Nr. 62			
135,00 m ²	nein	-	0,00 / 0,00
Fl.St.Nr. 62/3			
123,00 m ²	nein	-	0,00 / 0,00
Fl.St.Nr. 62/4			
28,00 m ²	nein	-	0,00 / 0,00

3.2 Gestalt und Form

Das Grundstück weist einen schmalen, trapezförmigen Zuschnitt mit einer engen Zufahrt aus nordnördlicher Richtung auf.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart	Anliegerstraße (Sackgasse)
Straßenausbau	asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	Bei der Besichtigung konnten keine näheren Erkenntnisse zu den vorhandenen Versorgungsleitungen sowie zur Abwasserbeseitigung gewonnen werden. Da das Grundstück jedoch vormals bebaut war, ist davon auszugehen, dass zumindest Wasser-, Abwasser- sowie Stromanschlüsse in der Nähe des Grundstücks vorhanden sein sollten.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Die vormals vorhandene Bebauung war auf der nördlichen Seite direkt an das Nachbargebäude

angebaut. Die Rückseite des Gebäudes befand sich vermutlich auf der Grundstücksgrenze. Ob weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten bestehen, konnte während des Ortstermins nicht abschließend ermittelt werden und ist gegebenenfalls im Nachgang noch zu prüfen.

Altlasten

Während des Ortstermins ergaben sich keine offensichtlichen Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altlasten. Nähere Prüfungen oder Untersuchungen zum Thema Altlasten wurden im Rahmen des Ortstermins nicht durchgeführt und sind gegebenenfalls gesondert zu veranlassen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Im Rahmen des Ortstermins konnten augenscheinlich keine Besonderheiten hinsichtlich des Baugrunds oder des Grundwasserstands festgestellt werden. Für die vorliegende Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass der Baugrund üblich und für eine Bebauung geeignet ist. Eine weitergehende Prüfung wurde nicht durchgeführt und wäre bei konkreten Bauvorhaben gesondert zu veranlassen.

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.

3.4 Privatrechtliche Situation

3.4.1 Grundbuchdaten

Vorbemerkung: Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, das Gegenstand der angestellten Wertermittlung ist.

Amtsgericht

Kusel

Grundbuchbezirk

Horschbach

Band

-

Blatt

176 und 387

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke)	Wirtschaftsart und Lage	Größe
12 (Blatt 176)	Horschbach	-	62/3 und 62/4	Gebäude-u. Freifläche Ringstr. 8	123m ² und 28m ²
1 (Blatt 365)	Horschbach	-	62	Gebäude-u. Freifläche Ringstr. 8a (10)	135 m ²

Abteilung I

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. Bestandsverzeichnis	Eigentümer	Anteil	Bemerkung
-	-	-	-	-

Abteilung II

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	Bemerkung
1 (Blatt 365)	1	Grunddienstbarkeit, Geh- und Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Fl.St.Nr. 62/2	

Abteilung III: 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 gesondert berücksichtigt werden. Hinweis: Die Höhe der ggf. valutierenden Schulden ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen o. ä. sind gemäß Auskunft im Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen als die in der Wertermittlung beschriebenen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.4.2 Angaben aus dem Liegenschaftskataster

Flur/Karte	Flurstück	Gebäude und Freifläche	Größe
	62/3	Gebäude-u. Freifläche Ringstr. 8	123 m ²
	62	Gebäude-u. Freifläche Ringstr. 8a (10)	135 m ²
	62/4		28 m ²

Anmerkung: Die Fläche gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der Fläche aus dem Grundbuch überein. Somit wird die Fläche für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz etc.

Eintragungen Baulastenverzeichnis Nach Mitteilung der Kreisverwaltung Kusel vom 16.03.26 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz obsolet

Naturschutz/Landschaftsschutz obsolet

Gewässerschutz/Hochwassergefährdung obsolet

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Mischgebiet (MI)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für das Bewertungsgrundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben daher gemäß § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) nach der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB muss sich ein Gebäudevorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein. Die Umgebungsbebauung dient dabei als Maßstab und

ihre charakteristischen Merkmale geben den Rahmen für die bauliche Entwicklung des Grundstücks vor.

Es wird empfohlen, vor einem Bauvorhaben eine verbindliche Auskunft durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde einzuholen, um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten übereinstimmt.

3.5.3 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, dem Bauordnungsrecht und 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.

3.6 Entwicklungs- und beitragsrechtlicher Zustand

Entwicklungszustand

Baureifes Grundstück

Beitragsrechtlicher Zustand

Für das Grundstück werden wiederkehrende Beiträge gemäß den Regelungen des Kommunalabgabengesetzes erhoben. Nach Angaben der Kreisverwaltung Kusel beziehen sich diese Beiträge auf die Herstellung, Unterhaltung und Verbesserung der kommunalen Infrastruktur und sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben von den Grundstückseigentümern zu leisten.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf Auskünften der zuständigen Behörden.

3.7 Nutzung und Vermietungssituation zum Stichtag

Das Grundstück ist nicht bebaut.

4. Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwert mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwert sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugsgröße bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugsgröße ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor bzw. objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.1 Ermittlung des Vergleichswerts

	ImmoWertV
vorläufiger Vergleichswert (insgesamt)	19.333 €
Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge § 7 Absatz 2 ImmoWertV	0 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	19.333 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.460 €
Vergleichswert	15.873 €
gerundet	15.900 €

4.2 Wertansätze

In der Vergleichswertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt:

4.2.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Fl.St.Nr. 62

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	Fläche	zuschlagsfreier Bodenwert
64,14 €/m ²	× 135,00 m ²	8.659 €
Zu-/Abschläge		0 €
Bodenwert der Teilfläche		8.659 €

Fl.St.Nr. 62/3

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	Fläche	zuschlagsfreier Bodenwert
65,80 €/m ²	× 123,00 m ²	8.093 €
Zu-/Abschläge		0 €
Bodenwert der Teilfläche		8.093 €

Fl.St.Nr. 62/4

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	Fläche	zuschlagsfreier Bodenwert
92,18 €/m ²	× 28,00 m ²	2.581 €
Zu-/Abschläge		0 €
Bodenwert der Teilfläche		2.581 €

4.2.2 objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Fl.St.Nr. 62

Bodenrichtwert	35,00 €/m ² Q _{BRW1}
----------------	---

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor

Flächenanpassung	700,00 m ²	135,00 m ²	× 1,629 E _{BW1}
Stichtag-Anpassung	01.01.2024	30.03.2026	× 1,125 E _{BW2}
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			64,14 €/m²

Fl.St.Nr. 62/3

Bodenrichtwert		35,00 €/m ² D _{BW1}	
Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Flächenanpassung	700,00 m ²	123,00 m ²	× 1,671 E _{BW1}
Stichtag-Anpassung	01.01.2024	30.03.2026	× 1,125 E _{BW2}
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			65,80 €/m²

Fl.St.Nr. 62/4

Bodenrichtwert		35,00 €/m ² D _{BW1}	
Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Flächenanpassung	700,00 m ²	28,00 m ²	× 2,341 E _{BW1}
Stichtag-Anpassung	01.01.2024	30.03.2026	× 1,125 E _{BW2}
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			92,18 €/m²

Erläuterungen

E_{BW1}

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, desto höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwert-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdata und Praxishilfen, Seite 3.10.2/3 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten (Tab. 1).

E_{BW2}

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag erfolgt unter Ansatz des von Sprengnetter ermittelten örtlichen Bodenpreisindex.

4.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Kapitel Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3 Quellen

4.3.1 Bodenrichtwert (Q_{BRW1})

Bodenrichtwert	Stichtag	Bodenwertklasse	Quelle
35,00 €/m ²	01.01.2024	Bodenrichtwert	© Geschäftsstelle des Gutächterausschusses Region Westpfalz
Weitere Merkmale			
Beitragsrechtlicher Zustand			frei (beitragsfrei)
Entwicklungszustand nach §3 ImmoWertV			Baureifes Land (B)
Art der Nutzung			Mischgebiet (M)
Geschosszahl (GEZ)			2,0
Grundstücksfläche			700,00 m ²

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

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	wird berücksichtigt im
Beräumungs- und Baureifmachungskosten: E _{BOG1}	- 400 €	Vergleichswertverfahren
Entfernung der Abbruchreste E _{BOG2}	- 560 €	Vergleichswertverfahren
Gartenmauer als Niveauausgleich E _{BOG3}	+ 800 €	Vergleichswertverfahren
Abschlag für Enge Zufahrt und schmaler Grundstückszuschnitt E _{BOG4}	- 3.300 €	Vergleichswertverfahren

Erläuterungen

E_{BOG1}

Entsorgungskostenberechnung

1. Gehäckselter Grünschnitt:
 - o Menge: ca. 3 m³, Entsorgungskosten: 105 € (35 €/m³).
2. Holzreste:
 - o Menge: ca. 3 m³, Entsorgungskosten: 150 € (50 €/m³).
3. Eisenschrott:
 - o Gewicht: ca. 30 kg, Erlös: -7 € (225 €/Tonne × 0,03 Tonnen).
4. Transportkosten:
 - o Gesamttransportkosten: 150 €.

Gesamtkostenberechnung:

105 € (Grünschnitt) + 150 € (Holzreste) - 7 € (Erlös) + 150 € (Transport) = 398 €

Nach Rundung ergeben sich: 400 €.

Zusammenfassung für das Gutachten

Die Entsorgungskosten für die auf dem Grundstück vorgefundenen Materialien wurden wie folgt ermittelt:

- Gehäckselter Grünschnitt: 3 m³ mit Kosten von 105 €.
- Holzreste: 3 m³ mit Kosten von 150 €.
- Eisenschrott: 30 kg, mit geringem Erlös von -7 €.
- Transport: Pauschal 150 €.

Gesamtkosten:

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 400 €, einschließlich Entsorgung und Transport.

E_{BOG2}

Die Rückbau- und Entsorgungskosten der Mauerreste (5 m Länge, 1 m Höhe, 0,8 m Stärke) wurden wie folgt kalkuliert:

- Rückbaukosten: ca. 120 €
- Entsorgungskosten: ca. 290 € (7,2 t Bauschutt, 40 €/t)
- Transportkosten: 150 €

Gesamtkosten:

Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 560 €

E_{BOG3}

1. Berechnung des Volumens

Die Maße der Mauer:

- Länge: 15 m
- Höhe: 0,6 m
- Stärke: 0,25 m

Das Volumen ergibt sich aus:

$$15 \text{ m} \times 0,6 \text{ m} \times 0,25 \text{ m} = 2,25 \text{ m}^3$$

2. Materialkosten

Materialarten:

1. Hohlbetonsteine: Preis pro m²: 20–30 €/m².
 - Mauerfläche: 15 m × 0,6 m = 9 m².
 - Geschätzte Kosten: 9 m² × 25 €/m² = 225 €.
2. Betonverfüllung: Preis pro m³ Beton: 120–150 €/m³.
 - Beton für 2,25 m³: 2,25 m³ × 135 €/m³ = 303,75 €.

Gesamte Materialkosten:

$$225 \text{ €} + 303,75 \text{ €} = 528,75 \text{ €}$$

3. Baukosten

Typische Baukosten (Verfüllen, Maueraufbau):

- Arbeitskosten: 80–120 €/m³

- Geschätzt: $2,25 \text{ m}^3 \times 100 \text{ €/m}^3 = 225 \text{ €}$

4. Gesamtkosten der Gartenmauer

Materialkosten: 528,75 €

Arbeitskosten: 225 €

Gesamtkosten:

$528,75 \text{ €} + 225 \text{ €} = 753,75 \text{ €}$

Der Wert der Gartenmauer aus Hohlblocksteinen, ausbetoniert, mit den Maßen ca. 15 m Länge, 0,6 m Höhe und 0,25 m Stärke, beträgt ca. 800 €.

E_{BOG}4

Gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), wie ein ungünstiger Zuschnitt und eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit, wertmindernd zu berücksichtigen. Für die Beurteilung werden marktübliche Einflüsse herangezogen:

Ungünstiger Zuschnitt

- Ein trapezförmiger Zuschnitt verringert die Nutzbarkeit des Grundstücks und erschwert eine optimale Bebauung.
- Üblicher Abschlag: 5–10 %, abhängig von der Einschränkung.
- Empfehlung: Abschlag von 7 %, da eine bauliche Nutzung noch möglich ist, jedoch eingeschränkt.

Schmale und enge Zufahrt

- Die eingeschränkte Zufahrtsbreite reduziert die Zugänglichkeit des Grundstücks, speziell für größere Fahrzeuge (Baugeräte, Müllentsorgung etc.).
- Üblicher Abschlag: 5–15 %, abhängig von der Zufahrtsbreite und der praktischen Nutzbarkeit.
- Empfehlung: Abschlag von 10 %, da die Zufahrt für übliche Bau- und Nutzungszwecke stark begrenzt ist.

Gesamtabschlag

Die besonderen Einschränkungen führen zu einem kumulierten Abschlag: 7 % (Zuschnitt) + 10 % (Zufahrt) = 17 %

6. Ergebnis

Vorgehen	Ergebnis	Kennzahlen	Gewicht
Vergleichswertverfahren (vorrangig)	15.900 €	55,59 €/m ²	100,0 %
Marktwert	15.900 €	55,59 €/m²	

Erläuterungen

Bewertungsergebnis

Das Grundstück wird aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und der fehlenden Eigenständigkeit der Einzelflurstücke als wirtschaftliche Einheit bewertet. Die wertbeeinflussenden Merkmale (boG) rechtfertigen eine Korrektur des Bodenwerts nach unten, da die Beräumungs- und Baureifmachungskosten, die Nutzungsrestriktionen durch Zuschnitt und Zufahrt sowie die Unsicherheiten in der technischen Erschließung und potenziellen bautechnischen Risiken berücksichtigt wurden.

geschätzter Marktwert zum Stichtag 30.03.2026

15.900 €

fünfzehntausendneuhundert Euro

6.2 Aufteilung des Marktwerts auf die Flurstücke unter Berücksichtigung der besonderen Grundstückseigenschaften und prozentualer Anpassung

Der ermittelte Marktwert in Höhe von 15.900 € wird auf die drei Flurstücke entsprechend ihrer Flächenanteile und unter Berücksichtigung der besonderen Grundstückseigenschaften aufgeteilt.

6.2.1 Grundlagen für die prozentuale Bewertung

Fl.St.Nr. 62:

Fläche: 135 m²

Gewichtung: Grundstück mit Hauptnutzung, aber Einschränkungen durch Enge der Zufahrt und trapezförmigen Zuschnitt.

Anpassung: 50 % des Marktwerts

Fl.St.Nr. 62/3:

Fläche: 123 m²

Gewichtung: Grundstücksteil mit leichter Nutzbarkeitseinschränkung aufgrund der spezifischen Dimensionen.

Anpassung: 42 % des Marktwerts

Fl.St.Nr. 62/4:

Fläche: 28 m²

Gewichtung: Kleinfläche als Restfläche, eingeschränkt in der baulichen Nutzbarkeit, aber mit direktem Anschluss an Hauptparzelle.

Anpassung: 8 % des Marktwerts

6.2.2 Prozentuale Zuordnung und Wertaufteilung

Fl.St.Nr. 62:

50 % × 15.900 € = **7.950 €**

Fl.St.Nr. 62/3:

42 % × 15.900 € = **6.678 €**

Fl.St.Nr. 62/4:

8 % × 15.900 € = **1.272 €**

Hirschhorn, den 31.03.2026



Dipl.-Bauingenieur (FH) Oliver Reichelt

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

7. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Die Auftragnehmerin haftet für die Richtigkeit des ermittelten Marktwerts. Die sonstigen (z. B. Zwischen-)Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Auftragnehmerin 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 der Auftragnehmerin 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 die Auftragnehmerin nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen der Auftragnehmerin für von ihr durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Wertermittlung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für die Auftragnehmerin möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in der Wertermittlung enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus der Wertermittlung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls die Wertermittlung im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf die Wertermittlung bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8. Begriffserläuterung

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Marktwert

Als Marktwert wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf (Zweiterwerbspreis bzw. Wiederverkaufswert) am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Wert ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zu Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrundeliegenden Modell.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche

Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Nutzungsarten

In der folgenden Tabelle sind die gängigen Abkürzungen für verschiedene Nutzungsarten von Immobilien aufgeführt.

Abkürzung	Bedeutung
G	Gewerbe
W	Wohnen

9. Leistungsbeschreibung zur Immobilienbewertung

Abgrenzung der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten:

Die Bestimmung des maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Zustands der Immobilie für die anzustellende Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und der im Rahmen der eigenen Sachverhaltsermittlungen gewonnenen Erkenntnisse sowie einer Inaugenscheinnahme im Rahmen der durchgeführten Besichtigung.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Altlasten) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte „eingeflossen“ ist.

In der Gebäudebeschreibung werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. 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.

Bei der Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden insbesondere keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Schall- und Wärmeschutz angestellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt.

Dementsprechend werden in Ansatz gebrachte Abschläge bei erkennbaren Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen im Rahmen der Immobilienbewertung nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Bauteiltabellen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Es erfolgt diesbezüglich ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung.

Untersuchungen zu den vorgenannten Sachverhalten werden im Rahmen der Immobilienbewertung, ebenso wie in der Preisbildung am Immobilienmarkt, für gewöhnlich nicht angestellt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht und erheblichem Werteeinfluss wird jedoch empfohlen, diesbezügliche Spezialisten mit entsprechenden Untersuchungen zu beauftragen und deren Untersuchungsergebnisse anschließend hinsichtlich ihres eventuellen Einflusses auf den Immobilienwert nochmals zu würdigen.

Zur Gültigkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die vorliegenden Informationen und durchgeführten Sachverhaltsermittlungen:

Die Übereinstimmung des ausgeführten und noch auszuführenden Vorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit im Detail geprüft, es wird deshalb grundsätzlich die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Angaben zu Wohn-/Nutzflächen, Brutto-Grundflächen bzw. -Rauminhalten sowie Geschossflächen werden lediglich überschlägig auf Plausibilität überprüft. Ein örtliches Aufmaß und diesbezügliche Berechnungen sind, sofern nicht anders angegeben, nicht beauftragt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Auftraggeber und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß, sofern nicht anders angegeben, keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Eventuelle Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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

10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

Flurkarte

Anlage 2:

Objektbilder

Die in diesem Dokument enthaltenen Karten, Daten und Bilder sind durch das Urheberrechtsgesetz geschützt und dürfen deshalb nicht aus dem Dokument entfernt oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

Anlage 1: Flurkarte

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

Anlage 2: Objektbilder



Bild-Nr. 1 erstellt am: 30.03.2026

Blick Richtung Norden



Bild-Nr. 2 erstellt am: 30.03.2026

Blick Richtung Süden



Bild-Nr. 3 erstellt am: 30.03.2026

Zufahrtsweg

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

Bild-Nr. 4 erstellt am: 30.03.2026

Gelagerter Bauschutt



Bild-Nr. 5 erstellt am: 30.03.2026

Gartenmauer an der östlichen Grundstücksgrenze



Bild-Nr. 6 erstellt am: 30.03.2026

Mauerreste des früheren Gebäudes