

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!**

Amtsgericht Kusel

Eingang

19. JUNI 2026

Kosten€

Anlagen:

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AKTENZEICHEN

1 K 28/25

Markus Höft, Dipl.-Ing. Architekt
Friedelhauser Straße 11, 66885 Altenglan
Tel: 06381 / 425 14 00, Fax: 06381 / 425 14 02
architekt.hoeft@online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das Grundstück
Ringstraße, Flurstück Nr. 60, 66887 Horschbach

Gemarkung 66887 Horschbach, Blatt 240, BV 1:
Flurstück Nr. 60, Ringstraße
Gebäude- und Freifläche zu 140 m²

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft

XXXXXXXXXX Xxx,
XXXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXXXXX

- Antragstellerin -

gegen

1. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXXXXX

- Antragsgegner -

2. XXXXXXXXXX Xxx, xxx. XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX, XXXXXXXXXXXX

- Antragsgegner -

3. XXXXXX XXXXXX, xxx. XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX X, XXXXX, XXXXXXXXXXXX

- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte

4. XXXX XXXXXX XXXX
XXXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX, XXXXXXXXXXXX

- Antragsgegner -

Dieses Gutachten
besteht aus insgesamt
24 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen:
1-fach Auftraggeber
1-fach per E-Mail
1-fach Handakte

Erstellungsdatum/
Stichtag:
01. Juni 2026

I. TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

- Auftraggeber **Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel mit Beschluss vom 30.10.2025**
- AZ Auftraggeber **AZ 1 K 28/25**
- Bewertungsgegenstand **Gemarkung 66887 Horschbach, Blatt 240, BV 1:
Flurstück Nr. 60, Ringstraße
Gebäude- und Freifläche zu 140 m²**
- Grundbuch Nr. **Gemarkung 66887 Horschbach, Blatt 240, BV 1:**
- ALB und ALK vom **30. März 2026**
- Stichtag d. Wertermittlung **01. Juni 2026**
- Eigentümer **3**

1/2 Anteil

7.1

7.2

7.3

7.4

7.1 - 7.4 in Erbengemeinschaft 1/2 Anteil

- Mieter **Augenscheinlich als Zufahrt zum Wohnhaus Ringstraße 5 genutzt, keine vermietbaren Flächen vorhanden.**
- Wohn- bzw. Nutzflächen **Unbebaut, keine Wohnfläche vorhanden**
- Maßgebliches Bewertungsverfahren **Vergleichswertverfahren**
- Vergleichswert **Flurstück Nr. 60, Ringstraße 4.000,- €**
- Anteiliger Bodenwert **Flurstück Nr. 60, Ringstraße 1.200,- €**
- Verkehrswert **Flurstück Nr. 60, Ringstraße 4.000,- €**
- Mängel und Schäden **Unbebautes Grundstück, keine Feststellungen**
- Kurzbeschreibung des Objekts **Ebenes Grundstück, unbebaut, stark unregelmäßige Form, ungünstiger Zuschnitt, nur als Erschließung und Grünfläche nutzbar.**

II. WICHTIGE ANMERKUNGEN

./.

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

III. INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS	6
2.	ZWECK DES GUTACHTENS	6
3.	GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	6
4.	LITERATURVERWEIS	7
5.	ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	7
6.	LADUNGEN, ORTSBESICHTIGUNG	7
7.	DATEN UND FAKTEN	8
7.1	Pläne des Objekts	8
7.1.1	Umgebungskarten, Straßenpläne	8
7.1.2	Lageplan M 1/1000	9
7.1.3	Lageplan M 1/500	10
7.1.4	Grundrisse, Schnitte, Ansichten (ohne Maßstab)	11
7.2	Allgemeine Wertverhältnisse	11
7.3	Mikro- und Makrolage des Objekts	12
7.3.1	Flurstück Nr. 60, Ringstraße, 66887 Horschnbach	12
7.3.1.1	<i>Postanschrift / Bevölkerung</i>	12
7.3.1.2	<i>Amtsgericht</i>	12
7.3.1.3	<i>Grundbuchamt</i>	12
7.3.1.4	<i>Verwaltung</i>	12
7.3.1.5	<i>Eigentümer</i>	12
7.3.1.6	<i>Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage</i>	12
7.3.1.7	<i>Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche</i>	13
7.3.1.8	<i>Ausmaß der Beeinträchtigung durch Strassen- oder Bahnverkehr</i>	13
7.3.1.9	<i>Einrichtungen des täglichen Bedarfs</i>	13
7.3.1.10	<i>Grundstücksbeschreibung</i>	13
7.3.1.11	<i>Grundbuchinhalte</i>	14
7.3.1.12	<i>Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten</i>	14
8.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	16
8.1	Bodenwert	16
8.1.1	Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes	16
8.1.2	Ermittlung des Bodenwertes	16
8.2	Zur Wahl des Bewertungsverfahrens	18
8.3	Ermittlung des Vergleichswertes	19
8.3.1	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
8.3.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	19
8.3.2	Vergleichswertermittlung	20
9.	ERGEBNIS DES GUTACHTENS	21
9.1	Wertansätze	21
9.2	Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes	22
9.3	Ergebnisse / Verkehrswert	22
10.	SCHLUSSERKLÄRUNG	22
11.	ANLAGEN / FOTOS	23

1. AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS

Das Gutachten über den Verkehrswert wurde beauftragt durch:

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel - AZ 1 K 28/25
mit Beschluss vom 30. Oktober 2025.

2. ZWECK DES GUTACHTENS

über über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das Grundstück Ringstraße, Flurstück Nr. 60, 66887 Horschbach

Gemarkung 66887 Horschbach, Blatt 240, BV 1:

Flurstück Nr. 60, Ringstraße, Gebäude- und Freifläche zu 140 m²

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXXXXXX Xxx,

XXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXXX

- Antragstellerin -

gegen

1. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXXX

- Antragsgegner -

2. XXXXXXXXXX Xxx, xxx. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX, XXXXXXXXXX

- Antragsgegner -

3. XXXXXX XXXXXX, xxx. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX X, XXXXX, XXXXXXXXXX

- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

4. XXXX XXXXXX XXXX

XXXXXXXXXXXXX XX, XXXXX, XXXXXXXXXX

- Antragsgegner -

3. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

Grundlagen des Gutachtens sind:

- der dem Sachverständigen durch das Amtsgericht Kusel mit Beschluss vom 30.10.2025 schriftlich erteilten Auftrag
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.11.2025
- die vom Sachverständigen am 20.03.2026 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Kubaturen und Flächen.
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen betreffend, im Belegenheitsgebiet
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) und der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 30.03.2026
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 08.06.2026
- Sofern weitere Verzeichnisse Verwendung fanden, sind diese im Gutachten genannt

4. LITERATURVERWEIS

Dr. H.O. Sprengnetter	- Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Ross – Brachmann	- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
Kleiber / Simon	- Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind. Abweichungen hiervon sind der Gebäudebeschreibung zu entnehmen.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht. Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

6. LADUNGEN, ORTSBESICHTIGUNG

Mit Schreiben vom 11. November 2025 wurden die Antragstellerin, die Antragsgegner*innen sowie deren Verfahrens-Bevollmächtigte vom geplanten Ortstermin am 28. November 2025 in Kenntnis gesetzt. Mit dem am 18.11.2025 übermittelten Beschluss des Amtsgerichts Kusel vom 11.11.2025 wurde die Bearbeitung ausgesetzt. Gemäß Aufforderung mit der Bearbeitung fortzufahren vom 10.02.2026 wurden die Parteien mit Schreiben vom 06. März 2026 über den neu angesetzten Besichtigungstermin am 20. März 2026 in Kenntnis gesetzt.

Die Antragstellerin bzw. die Antragsgegner*innen waren zum Termin nicht anwesend, der Zutritt zum Grundstück war jedoch möglich, dieses konnte vollständig besichtigt werden.

Die Antragstellerin sowie die Antragsgegner wurden im Anschreiben ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Nichtgewährung des Zugangs zum Objekt die Schätzung aufgrund Außenbesichtigung erfolgen wird und Einwendungen, die die Innenausstattung betreffen, im Nachhinein nicht mehr erhoben werden können.

7. DATEN UND FAKTEN

7.1 Pläne des Objekts

7.1.1 Umgebungskarten, Straßenpläne

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

(Pfeil bezeichnet Lage des Objektes)

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

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

7.1.4 Grundrisse, Schnitte, Ansichten (ohne Maßstab)

- unbebautes Grundstück, daher keine Plandarstellungen vorhanden / erforderlich -

7.2 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke.

Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur.

Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind.

7.3 Mikro- und Makrolage des Objekts

7.3.1 Flurstück Nr. 60, Ringstraße, 66887 Horschbach

7.3.1.1 Postanschrift / Bevölkerung

Ringstraße, 66887 Horschbach
Einwohner: ca. 237 (Stand 31.12.2024)

7.3.1.2 Amtsgericht

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel

7.3.1.3 Grundbuchamt

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel

7.3.1.4 Verwaltung

Landkreis Kusel, Kreisverwaltung
Trierer Straße 49-51, 66869 Kusel
Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan, Verbandsgemeindeverwaltung
Marktplatz 1, 66869 Kusel

7.3.1.5 Eigentümer

Eigentümer der Grundstücke sind lt. Grundbuch zum Stichtag folgende Personen:

Gemarkung 66887 Horschbach, Blatt 240, BV 1,
Flurstück Nr. 60, Ringstraße, 66887 Horschbach
Gebäude- u. Freifläche zu 140 m²

3

1/2 Anteil

7.1

7.2

7.3

7.4

7.1 - 7.4 in Erbengemeinschaft 1/2 Anteil

7.3.1.6 Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage

Die bebaute Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden und ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen. Störendes Gewerbe ist im direkten Umfeld nicht gegeben. Das betreffende Gebiet ist als durchschnittliche Wohnlage zu beurteilen.

7.3.1.7 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche

Das Grundstück liegt im Siedlungsbereich von Horschbach innerhalb des zusammenhängenden Ortsbereiches in der Ortsmitte.

7.3.1.8 Ausmaß der Beeinträchtigung durch Strassen- oder Bahnverkehr

Keine Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr (Sackgasse), temporäre Beeinträchtigungen durch Fluglärm der nahen Airbase Ramstein vorhanden.

7.3.1.9 Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Entfernungen : Zur Ortsmitte Horschbach ca. 100 m
Verkehrsanbindung: Lage an der L 368, Autobahn in ca. 10 km (A62), Anschlussstelle Glan-Münchweiler Bahnhof in Altenglan
Entfernungen: Nach Kusel ca. 15 km
Nach Kaiserslautern ca. 35 km
Nach Saarbrücken ca. 50 km
Schulwesen : Kindergarten in Altenglan, Bedesbach und Wolfstein, Grundschule in Altenglan, Realschule Plus, Gymnasium sowie berufsbildende Schule in Kusel
Täglicher Bedarf : Gaststätte im Ort, Lebensmittelläden mit Fleisch- und Backwaren sowie Supermärkte in Altenglan vorhanden
Gehobener Bedarf : einzelne Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende im Ort, Banken, Verwaltung, Freiberufler, Ärzte und Apotheke in Altenglan vorhanden

7.3.1.10 Grundstücksbeschreibung

Gemarkung 66887 Horschbach, Blatt 240, BV 1,
Flurstück Nr. 60, Ringstraße, 66887 Horschbach
Gebäude- u. Freifläche zu 140 m²

Topographie und Zuschnitt

Das nahezu ebene Bewertungsgrundstück weist eine deutlich unregelmäßige Form auf.

Mittlere Breite : ca. 4,5 - 27,4 m
Mittlere Tiefe : ca. 4,1 - 14,9 m

Grundstückszustand

Unbebaut, im derzeitigen Zustand nur als Grün- und/oder Wegefläche nutzbar.

Angaben aus dem Liegenschaftsbuch

Fläche: 140 m²
Tatsächliche Nutzung: 140 m² Gebäude- und Freifläche, Wohnbaufläche
Hinweise z. Flurst.: Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet
Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung durch das Wohnhaus und das Nebengebäude vom Nachbargrundstück (Fl.St. 61), Ringstraße 12. Ansonsten allseitig ausreichender Grenzabstand vorhanden. Keine weiteren nachbarlichen Gemeinsamkeiten. Ggf. vorhandene Altrechte (z.B. Lichtrecht für Fl.Nr. 61) sind nicht bekannt und konnten nicht geprüft werden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Die Bodenqualität ist als normal tragfähiger Baugrund einzustufen. Grundwasserschäden oder Altlasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt; Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Öffentliche Erschließung

Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Straßenausbau, Abwasser, Zuwasser) und weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Die Erschließungsstraße ist teilweise ausgebaut. Es wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde nicht bekannt.

Es handelt sich bei dem Objekt um ein Grundstück, welches in seinen Grenzen bekannt und seinen Abmaßen belegt ist.

7.3.1.11 Grundbuchinhalte

Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - Kusel, 1 K 28/25); eingetragen am 25.09.2025.

Weitere wertbeeinflussende Rechte in Abteilung II des Grundbuchs bestehen nicht.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

7.3.1.12 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten

Straßenart: Die Erschließungsstraße („Ringstraße“) weist nur ein äußerst geringes Verkehrsaufkommen, mit ausschließlichem Anlieger-Verkehr auf. Die schmale Straße ist voll ausgebaut (schmale Fahrbahn, Asphaltbelag) ohne Gehwege.

Lasten und Rechte: Siehe Grundbucheintragungen, sonstige - evtl. vorhandene - eingetragene (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Ggf. vorhandene Altrechte (z.B. Lichtrecht für Fl.Nr. 61) sind nicht bekannt und konnten nicht geprüft werden.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis: Bestehen nicht

Umlegungs-,
Flurbereinigungs- und
Sanierungsverfahren;
Denkmalschutz: Bestehen nicht

Darstellung im
Flächennutzungsplan: Mischgebiet (MD)

Festsetzungen im
Bebauungsplan : Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des § 34 BauGB.

Zusammenfassung:

1. § 5 BauGB Festlegungen im Flächen-Nutzungsplan nach §5 Bau NVO:
Mischgebiet (MD)
2. § 34 BauGB Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des § 34 BauGB.
3. Entsorgung öffentliche Abwasserlage, öffentliche Abfallbeseitigung
4. Versorgung Trinkwasser, Elektrizität, Telefon
5. Straßenart (z. B. Bundes-, Land-, Gemeindestraße) Gemeindestraße, „Ringstraße“
6. Schutzbereiche Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Schutzbereich einer Bundesstraße
7. Einsicht Bauakte Unbebautes Grundstück, daher ohne Bauakte
8. Auskunft aus Altlastenkataster Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Altlasten-Verdachtsfläche eingetragen
9. Mietspiegel Für die Gemeinde gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.
10. Ortssatzungen Ortssatzungen sind für den betreffenden Bereich nicht vorhanden

8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert¹

8.1.1 Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre an Hand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Baulandpreisniveaus vergleichbarer Gebiete ermittelt und in eine Richtwertkarte eingetragen.

Für baureife Grundstücke sind in der Regel sämtliche Erschließungskosten und andere in Betracht kommende Beiträge im Bodenrichtwert enthalten.

8.1.2 Ermittlung des Bodenwertes

Vergleichsfälle : Die Kaufpreissammlung enthält lt. Anfrage beim Gutachterausschuss keine Vergleichspreise von Verkäufen gleichwertiger Grundstücke in der näheren Umgebung.

Der Bodenrichtwert beträgt im betreffenden Gebiet in 66887 Horschbach zum Stichtag 01.01.2026:

für gemischte Bauflächen in mittlerer Lage:

33,00 EUR/m² Grundstücksfläche
(inklusive Erschließungskosten)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Bodenrichtwert abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale der Bodengrundstücke wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (WS 01. Juni 2026) wie folgt ermittelt:

¹ § 196 Bau GB

wertbeeinflussende Merkmale:

- beitrags- und abgaberechtl. Situation : erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße : 140 m², unterdurchschnittliche Größe, deutliche Abweichung z. Richtwertgrundstück
- Grundstücksform : stark unregelmäßige Form, ungünstiger Zuschnitt, ebenes Grundstück
- bauliche Ausnutzbarkeit : nicht bebaubar
- Grundstücksnutzung: Erschließungsfläche und Grünfläche

Merkmal	Beschreibung	Faktor
Wertkorrektur	Abweichung zum Richtwert-Grundstück	
Grundstücksgröße	140 m ² , unterdurchschnittliche Größe	1,15
Geländeneigung	Ebenes Gelände	1,00
Grundstücksform	ungünstiger Zuschnitt	0,95
Ausnutzbarkeit	Nicht bebaubar	0,25
Summe		0,2731
gerundet		0,27

Bodenwertermittlung:

Bodenwert (Wohnbaufläche, der Bebauung zugeordnet) 140,00 m² a 33,00 €/m² = 4.620,00 €

Zwischensumme = 4.620,00 €

Korrekturfaktor (vgl. Tabelle Wertbeeinflussende Merkmale) = 0,27

Zwischensumme = 1.247,40 €

gerundet = 1.200,00 €

Bodenwert (Restgrundstück, 1/6 BoRiWe der Wohnbaufläche) 0,00 m² a 5,50 €/m² = 0,00 €

Zwischensumme = 0,00 €

Korrekturfaktor (vgl. Tabelle Wertbeeinflussende Merkmale) = 0,27

Zwischensumme = 0,00 €

gerundet = 0,00 €

Bodenwert = 1.200,00 €

8.2 Zur Wahl des Bewertungsverfahrens

Grundsätzliches

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor :

das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

a) Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihrem Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend bestimmt sind. Das Vergleichswert-Verfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentums-Wohnungen bebaut sind.

b) Ertragswertverfahren

Der Ertragswert stellt den wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks dar und wird durch Feststellung des jährlichen Reinertrages, welcher kapitalisiert wird, ermittelt. Die Veralterung, wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie der Bodenwertanteil sind zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei:

Mietwohngrundstücken, d.h. Grundstücken, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen, gemischt genutzten Grundstücken, d.h. Grundstücken, die teils Wohn-, teils anderen gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen, sowie Geschäftsgrundstücken.

c) Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäuden Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag – d.h. die wirtschaftliche Verwendbarkeit oder Rentabilität – ankommt, und der Substanzwert von vordergründiger Bedeutung ist.

Bemerkung:

Das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 60, Ringstraße, 66887 Horschbach, stellt im Sinne der ImmoWertV. grundsätzlich ein Vergleichswertobjekt dar. Daher wird zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren angewandt.

Da es sich hierbei um ein, im aktuellen Zustand nicht bebaubares Grundstück handelt ist die Anwendung der weiteren Wertermittlungsverfahren nicht geboten.

8.3 Ermittlung des Vergleichswertes

8.3.1 Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Bewertungsgrundstück ist im aktuellen Zustand nicht bebaubar und nur als Erschließungs- und Grünfläche nutzbar. Die Fläche wurde dementsprechend teilweise befestigt und mit den unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen des dahinter liegenden Grundstücks belegt.

Der fehlenden Baulichen Ausnutzbarkeit wurde im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen. Für die vorhandenen baulichen Außenanlagen und die Ver- und Entsorgungsleitungen wird nachfolgend der Zeitwert ermittelt.

Da das Bewertungsgrundstück nur für einen sehr begrenzten Käuferkreis interessant ist, wird für die Ermittlung des Vergleichswertes ein Marktanpassungs-Abschlag vorgenommen.

8.3.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen beinhaltet die Gebäudewerte, den Wert der Außen- und sonstigen Anlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen.

Gebäudewert

Der Gebäudewert umfasst den Wert der Gebäude unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, Baumängel und Bauschäden und die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Wert der Außen- und sonstigen Anlagen

Zu den Außen- und sonstigen Anlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besonders augenfälliger Aufwuchs, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen. Der Wert der Außen- und sonstigen Anlagen wird nach sachverständigen Erfahrungssätzen (Zeitwerte) angesetzt.

Kurzbeschreibung der Außenanlagen:

Zeitwert der Außenanlagen

Abwasserentsorgung	psch.	1.500,00 €
Wasserversorgung	psch.	1.200,00 €
Befestigte Freiflächen - Pflasterfläche	ca. 9 m ²	600,00 €
Befestigte Freiflächen - Schotterfläche	ca. 48 m ²	900,00 €
Befestigte Freiflächen - Asphaltfläche	ca. 12 m ²	600,00 €

Summe	4.800,00 €
--------------	-------------------

8.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.200,00 €
Wert der Außenanlagen	+	4.800,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	6.000,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge	-30 %	-1.800,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	4.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	4.200,00 €
	gerundet	4.000,00 €

9. ERGEBNIS DES GUTACHTENS

9.1 Wertansätze

Die Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere, zusätzliche Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.²

Nach der Definition des Gesetzes³ wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichs-Kauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu:⁴

Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise handelt, sind die kodifizierten Vorgaben einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf gerichtet, als Verkehrswert einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels den zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheits-Gemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

² (§7 Abs.1 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs.3 WertV)

³ § 194 BauGB

⁴ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

9.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum, u.a. durch die Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten so weit wie möglich einzugrenzen.⁵ Es wurde sich daher bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.⁶

9.3 Ergebnisse / Verkehrswert

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass das Bewertungsgrundstück, Ringstraße, 66887 Horschbach im Sinne der ImmoWertV. grundsätzlich ein Vergleichswertobjekt darstellt, wird zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren angewandt.

Nach den örtlichen Verhältnissen und unter Würdigung der Berechnungs-Ergebnisse wird der Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das unbebaute Grundstück Ringstraße, 66887 Horschbach zum Stichtag am 01. Juni 2026 festgestellt auf:

Gemarkung 66887 Horschbach, Blatt 240, BV 1:

**Flurstück Nr. 60, Ringstraße
Gebäude- und Freifläche zu 140 m²**

4.000,00 €

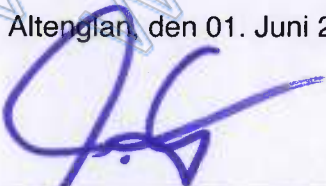
(in Worten: viertausend Euro)

10. SCHLUSSERKLÄRUNG

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist.

Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt, Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nur mit Genehmigung des Verfassers zulässig.

Altenglan, den 01. Juni 2026


Markus Höft

Architekt und Sachverständiger



⁵ § 8 Abs. 1 ImmoWertV

⁶ § 8 Abs. 1 ImmoWertV

11. ANLAGEN / FOTOS



- 1 Blick auf das Grundstück von der Ringstraße aus gesehen, mit Pflaster-, Asphalt- und Schotterfläche



- 2 Blick ins Grundstück entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 61, Nutzung als Grün- bzw. Rasenfläche



N: 393585.08

E: 5493892.76

Maßstab 1:500

