

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!**



OLAF MEYER

Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

- Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-0616)
IAS e.V. an der Fachhochschule / Universität
Kaiserslautern, von der FH zertif. n. DIN 45013
- BURAS Cert. 10026-1601/26-2026-10026 nach
DIN EN ISO/IEC 17024:2102
- Zertifizierter Geo-Biologe
- Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK
- Geprüfter Immobilien-Experte (S-BE)

Pestlozstraße 6
66606 St. Wendel

☎ 0 68 51 - 8 06 04 32
☎ 0 68 51 - 8 06 04 33
✉ 01 73 - 7 20 79 56
✉ grundwert@onlib.de
www.onlib.de
Steuer-Nr. 040/248/05792

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

(IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN ZUM ZWECKE DER AUFLÖSUNG DER GEMEINSCHAFT)

GA 110825 AG KUS (ErbG FBNM)
Kd-Nr. AG KUS 2018

vom 11. Mai 2026

Über den Verkehrswert (Marktwert)
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch BauGB)

Objektdaten:

Für das mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden bebaute Grundstück,
sowie zwei unbebaute Grundstück,
Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Kusel; Grundbuch: Horschbach; Band: -----; Blatt: 387;
BwG „1“ (Farbe orange): lfd. Nr. 1; Gemarkung: Horschbach; Flur: -----; Flurstück (e): 56 (540,00 m²)
BwG „2“ (Farbe blau): lfd. Nr. 2; Gemarkung: Horschbach; Flur: -----; Flurstück (e): 57 (1.000,00 m²)
BwG „3“ (Farbe grün): lfd. Nr. 3; Gemarkung: Horschbach; Flur: -----; Flurstück (e): 58 (190,00 m²)
Gesamtgröße: 1.730,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Kusel
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 1 K 19/25) -
Rechtspflegerin Frau
Trierer Straße 71
66869 Kusel

Eigentümer in Erbengemeinschaft (gem. Grundbuch):

als Antragstellerin:

als Antragsgegner:

als Antragsgegnerin:



Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag:
Ergebnis der Wertermittlung
zum Wertermittlungstichtag
(= Qualitätstichtag) 25. März 2026

ca. **109.600,00 €**
(i. W.: einhundertneuntausendsechshundert € 00/100)
(vgl. die Ausführungen auf Seite 2 ff.)

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag:
Ergebnis der Wertermittlung
zum Wertermittlungstichtag
(= Qualitätstichtag) 25. März 2026

ca. **117.500,00 €**
(i. W.: einhundertsebzehntausendfünfhundert € 00/100)
(vgl. die Ausführungen auf Seite 2 ff.)

Ausfertigung:/3

Dieses Verkehrswert-Gutachten besteht aus insgesamt 90 Seiten; hierin sind 62 Seiten Schriftteil und 10 Anlagen, mit insgesamt 28 Seiten und 56 Fotos, enthalten; erstellt in 3 Ausfertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66687 Horschbach

Zusammenstellung der Einzelwerte ohne Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwG und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026:

Bewertungsobjektbezeichnung	Bebauung / Nutzung	Fläche	Wert des BwG
BwG „1“ (Parz.-Nr. 56) (Farbe orange)	bebaut / Wohngebäude und zwei Nebengebäude	540,00 m ²	78.600,00 €
BwG „2“ (Parz.-Nr. 57) (Farbe blau)	un-/bebaut, Anbau und mehrere weitere bauliche Anlage in Form von Gartenhaus, Pool, Sitzflächen o. ä. etc. / Bauland	1.000,00 m ²	28.900,00 €
BwG „3“ (Parz.-Nr. 58) (Farbe grün)	unbebaut / Bauland	190,00 m ²	10.000,00 €
Summe		1.730,00 m ²	rd. 117.500,00 €

Der Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden bebaute Grundstück / Flurstück, sowie die un-/bebauten weiteren Grundstücke / Flurstücke in 66687 Horschbach, Ringstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Horschbach	387	1, 2, 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Horschbach	----	56, 57, 58

wird zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026 mit rd.

117.500,00 €

(in Worten: einhundertsebzehntausendfünfhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

Zusammenstellung der Einzelwerte mit Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwG und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026:

Bewertungsobjektbezeichnung	Bebauung / Nutzung	Fläche	Wert des BwG
BwG „1“ (Parz.-Nr. 56) (Farbe orange)	bebaut / Wohngebäude und zwei Nebengebäude	540,00 m ²	70.700,00 €
BwG „2“ (Parz.-Nr. 57) (Farbe blau)	un-/bebaut, Anbau und mehrere weitere bauliche Anlage in Form von Gartenhaus, Pool, Sitzflächen o. ä. etc. / Bauland	1.000,00 m ²	28.900,00 €
BwG „3“ (Parz.-Nr. 58) (Farbe grün)	unbebaut / Bauland	190,00 m ²	10.000,00 €
Summe		1.730,00 m ²	rd. 109.600,00 €

Der Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden bebaute Grundstück / Flurstück, sowie die un-/bebauten weiteren Grundstücke / Flurstücke in 66687 Horschbach, Ringstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Horschbach	387	1, 2, 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Horschbach	----	56, 57, 58

wird zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026 mit rd.

109.600,00 €

(in Worten: einhundertneuntausendsechshundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag für das Grundstück / Flurstück Nr. 56

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) mit rd. **78.600,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag für das mit einem Wohngebäude mit 2 Nebengebäuden bebaute Grundstück / Flurstück in 66887 Horschbach, Ringstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Horschbach	387	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horschbach	----	56

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) 25. März 2026 mit rd.

78.600,00 €

(in Worten: achtundsiebzigtausendsechshundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag für das Grundstück / Flurstück 56

Der **Verkehrswert**, auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung mit einem ca. **10 %-igen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 7.900,00 €** versehen, für das mit einem Wohngebäude mit 2 Nebengebäuden bebaute Grundstück / Flurstück in 66887 Horschbach, Ringstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Horschbach	387	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horschbach	----	56

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) 25. März 2026 mit rd.

70.700,00 €

(in Worten: siebzigtausendsiebenhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt	Seite
Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc.....	6
Vorbemerkungen.....	8
Allgemeine Angaben und Grundlagen	8
1 Allgemeine Angaben	10
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	10
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten	11
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	11
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	13
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten	14
2 Grund- und Bodenbeschreibung	16
2.1 Lage.....	16
2.1.1 Großräumige Lage.....	16
2.1.2 Kleinstäumige Lage.....	18
2.2 Gestalt und Form des gesamten Bewertungsauftrags (Farbe rot)	20
2.2.1 Gestalt und Form des BWG „1“ (Farbe orange).....	21
2.2.2 Gestalt und Form des BWG „2“ (Farbe blau).....	21
2.2.3 Gestalt und Form des BWG „3“ (Farbe grün)	21
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	21
2.4 Privatrechtliche Situation.....	22
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	22
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz.....	22
2.5.2 Bauplanungsrecht.....	23
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	25
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	25
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	25
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	25
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	26
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	26
3.2 Gebäudedarstellung.....	26
3.3 Wohngebäude.....	26
3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	26
3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	27
3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	27
3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	28
3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	28
3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	28
3.3.5.2 Wohneinheit.....	28
3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	29
3.4 Anbau linksseitig (= Nebengebäude 1)	29
3.5 Anbau rückseitig, Fortführung nach Südosten (= Nebengebäude 2)	29
3.6 Anbau südöstlich (auf Flurstück Parzellen-Nr. 57)	30
3.7 Nebengebäude.....	30
3.8 Außenanlagen.....	30
4 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstücks BWG „1“ (Farbe orange)	31
4.1 Grundstücksdaten.....	31
4.1.1 Darstellung des gesamten Bewertungsauftrags.....	31
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	31
4.3 Bodenwertermittlung	32
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	33
4.3.2 Grundstücksmerkmale gem. ImmowertV21, Teil 1, Abschnitt 2 und 3, § 8.....	35
4.4 Sachwertermittlung	35
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	36
4.4.3 Ausgangsdaten zur Sachwertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39	41
4.4.4 Sachwertberechnung.....	43
4.4.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	44
4.5 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	50
4.6 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag	50
5 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstücks BWG „2“ (Farbe blau)	51



OLAF MEYER
 Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
 Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
 mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
 bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
 Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

5.1	Grundstücksdaten	51
5.1.1	Darstellung des Bewertungsgrundstücks BwG „2“ (Farbe blau)	51
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	51
5.3	Bodenwertermittlung	51
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	52
5.4	Vergleichswertermittlung	53
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	53
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	54
5.4.3	Vergleichswertberechnung	54
5.4.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	55
5.5	Verkehrswert des BwG „2“ (Farbe blau)	55
6	Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstücks BwG „3“ (Farbe grün)	56
6.1	Grundstücksdaten	56
6.1.1	Darstellung des Bewertungsgrundstücks BwG „3“ (Farbe grün)	56
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	56
6.3	Bodenwertermittlung	56
6.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	57
6.4	Vergleichswertermittlung	57
6.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	57
6.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	58
6.4.3	Vergleichswertberechnung	58
6.4.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	58
6.5	Verkehrswert des BwG „3“ (Farbe grün)	58
7	Verkehrswert des gesamten Bewertungsauftrags (Farbe rot)	59
7.1	Zusammenstellung der Einzelwerte ohne Sicherheitsabschlag	59
7.2	Zusammenstellung der Einzelwerte mit Sicherheitsabschlag	59
8	Verwendete Fachgrundlagen etc.	61
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	61
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	61
8.3	Verwendete fachspezifische Software	62
8.4	Hinweise	62
8.5	Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.	62
8.6	Verzeichnis der Anlagen	62



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Horschbach

Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc.

Art des Objektes	mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden bebautes Grundstück / Flurstück und zwei unbebauten Grundstücke / Flurstücke			
Belastungen ☒ ja / ☐ nein	☐ baurechtlich (Baulasten) / ☒ privatrechtlich (Grundbuch) / ☐ sonstige:			
Objektadresse	Ringstraße 5, 66887 Horschbach			
Amtsgericht	Kusel			
Grundbuch von	Horschbach			
Band-Nr. / Blatt-Nr. / lfd. Nr.	----- / 387 / 1, 2, 3			
Gemarkung / Flur / Flurstücks-Nr.	Horschbach / ----- / 56, 57, 58			
Grundstücksgröße	540 m², 1.000 m², 190 m²; gesamt 1.730 m²			
Teilflächen gebildet: ☒ ja / ☐ nein	angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	Fläche [m²]	(erschließungs-) / abgaberechtlicher Zustand	Entwicklungszustand
1. Hauptflächen	33,85	540	ebf	Bauland
2. Nebenflächen 1	15,63	1.000	ebf	Bauland
3. Nebenflächen 2	37,98	190	ebf	Bauland
Baujahr	1873			
fiktives Baujahr	1961; nach Modernisierungsmaßnahmen d. ä. etc.			
Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre			
Gebäudealter	153 Jahre			
rechnerische RND	0 Jahre			
fiktive, modifizierte RND	10-15 Jahre			
Wertermittlungstichtag WEST (= Qualitätstichtag)	25. März 2026			
zulässige Bebaubarkeit	gemischte Baulflächen (gem. FNP)			
planungsrechtliche Grundlagen	☒ FNP / ☐ BPlan / ☒ § 34 BauGB / ☐ § 35 BauGB / ☐ Sonstiges:			
wertrelevante Nutzung	mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden bebautes Grundstück / Flurstück und zwei unbebauten Grundstücke / Flurstücke			
Nutzungsangaben	☒ wohnbaulich / ☐ gewerblich / ☐ sonstige:			
	Wohnfläche: rd. ----- m²	Nutzfläche: rd. ----- m²	Verhältnis: ca. -----	
	Miete: -----	tatsächliche NKM: ----- €/m²; orts- / marktübliche NKM: ----- €/m²		
	Investitionsbedarf: ☒ umgehend / ☒ zu einem späteren Zeitpunkt			
Kennzahlen dieser Wertermittlung				
vorrangiges Verfahren	☒ Sachwertverfahren / ☐ Ertragswertverfahren / ☒ Vergleichswertverfahren			
Bodenwert	Grundangaben: Hauptfläche: angepasster BoRiWe 33,85 €/m² * 540,00 m² Fläche = 500,00 € = 17.779,00 € Nebenfläche 1: angepasster BoRiWe 15,63 €/m² * 1.000,00 m² Fläche = rd. 15.630,00 € Nebenfläche 2: angepasster BoRiWe 37,98 €/m² * 190,00 m² Fläche = rd. 7.216,20 €			rd. 40.600,00 € rd. 17.800,00 € rd. 15.600,00 € rd. 7.200,00 €
Sachwert (inkl. Bodenwert)	Grundangaben: ohne Sicherheitsabschlag - Wert der Außenanlagen: € 9.100,00 - Wert für besondere Bauteile und Einrichtung etc. € 3.800,00 - Marktanpassungsfaktor: 0,96 - besonders objektspez. Grundstücksmerkmale boGs: € 69.000,00 - ☐ kein Verfahren durchgeführt			rd. 78.600,00 €
Sachwert (inkl. Bodenwert)	Grundangaben: mit Sicherheitsabschlag			rd. 70.700,00 €
Ertragswert (inkl. Bodenwert)	Grundangaben: - Liegenschaftszinssatz: % ----- - Bewirtschaftungskosten: ca. ----- % pro Jahr € ----- - Jahresrohertrag inkl. BeWiKo: € ----- - Jahresrohertrag exkl. BeWiKo: € ----- - Rohertragsvervielfältiger: ----- - besonders objektspez. Grundstücksmerkmale boGs: € ----- - Wert pro m² Wohnfläche: € ----- - ☒ kein Verfahren durchgeführt			0,00 €
Vergleichswert	Grundangaben: - ☐ kein Verfahren durchgeführt			rd. 0,00 €



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Horschbach

	- ☒ un-/bebaut; Wert rd. 15.600,00 € + Wert Außenanlage rd. 13.300,00 €	rd. 0,00 € rd. 28.900,00 €
	- ☒ unbebaut; Wert rd. 7.200,00 € + Wert Außenanlage rd. 2.800,00 €	rd. 10.000,00 €
Verkehrswert gesamt ohne Sicherheitsabschlag am Wertermittlungstichtag	25. März 2026	rd. 117.500,00 €
Verkehrswert gesamt mit Sicherheitsabschlag am Wertermittlungstichtag	25. März 2026	rd. 109.600,00 €
Anmerkungen / Ergänzungen	keine Innenbesichtigung stattgefunden, daher Sicherheitsabschlag erforderlich	

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



Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Baumängel und -schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und -anlagen, sowie die technischen Ausstattungen (Heizung, Wasser etc.) wurden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Erfassung und Bewertung maschineller Haupt- und Nebenanlagen, deren Umnutzung, sowie Demontage, Transport und Entsorgung sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Begutachtung.

Besondere Betriebseinrichtungen (wie z. B. Kucheneinrichtungen, Silos etc.) wurden auftragsgemäß nicht bewertet und bedürfen spezieller Fachgutachten.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

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

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

Die im Gutachten in der Anlage „Fotodokumentation“ beiliegenden Fotos stellen nur eine geringe Auswahl aller vor Ort gemachten Fotos dar und haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel etc., insbesondere im Außen- und Innenbereich können u. U. vorliegen, sind aber hier nicht unbedingt dokumentiert. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Die nachfolgenden Angaben bzgl. der Bauzahlenberechnungen wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen und Bauzahlenberechnungen überprüft und anschließend ermittelt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIVO, DIN 277, II. BV etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich zum einen um ein mit einem Wohngebäude, bestehend aus KG, EG und unterstellt ausgebautem DG, und zwei Nebengebäuden, bebautes Grundstück. Das Baujahr für alle Gebäude ist nach der Eintragung über der Hauseingangstür das Jahr 1873 (auch Angabe der Bewohnerin); nach Rücksprache mit dem Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz in Pirmasens liegen Einmessdaten aus ca. 1896/97. Das „fiktive“ Baujahr wird nach unterstellt erfolgten Maßnahmen auf ca. 1961 geschätzt. Des Weiteren sind noch zwei weitere unbebaute, bzw. geringfügig bebaute, Grundstücke zu bewerten.
- Es konnte nur eine komplette Außenbesichtigung durchgeführt werden; daher erfolgt für das bebaute Grundstück / Flurstück ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 %.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt unterstellt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf unterstellt. Das Objekt ist gegenwärtig nach Auskunft vor Ort vollständig bewohnt / benutzt; der Bereich des Anbau 2 scheint zu Lagerzwecken genutzt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) 25. März 2026



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

(Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

- Bzgl. noch vorhandenen Inventars o. ä. etc. können keine Angaben auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung gemacht werden. Bzgl. eines Miet- und / oder Pachtverhältnisses können ebenfalls keine Angaben gemacht werden.

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

BwG „1“ (Farbe orange):

bebaut mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden

BwG „2“ (Farbe blau):

bebaut mit einem Nebengebäude und weiteren baulichen Anlage

BwG „3“ (Farbe grün):

unbebaut, genutzt als Garten / Grünfläche

Objektadresse:

Ringstraße 5
D-66887 Horschbach

Grundbuchangaben:
(vgl. Anlage 9 ff.)

BwG „1“ (Farbe orange):

Grundbuch von Horschbach, Blatt 387, lfd. Nr. 1

BwG „2“ (Farbe blau):

Grundbuch von Horschbach, Blatt 387, lfd. Nr. 2

BwG „3“ (Farbe grün):

Grundbuch von Horschbach, Blatt 387, lfd. Nr. 3

Katasterangaben:
(vgl. Anlage 9 ff.)

BwG „1“ (Farbe orange):

Gemarkung Horschbach; Flur —; Flurstücks Parzellen-Nr. 56; 540 m² (Angaben gegenüber den Angaben im Grundbuch geändert, da dort falsch angegeben)

BwG „2“ (Farbe blau):

Gemarkung Horschbach; Flur —; Flurstücks Parzellen-Nr. 57; 1.000 m² (Angaben gegenüber den Angaben im Grundbuch geändert, da dort falsch angegeben)

BwG „3“ (Farbe grün):

Gemarkung Horschbach; Flur —; Flurstücks Parzellen-Nr. 58; 190 m²

Aus bewertungstechnischen Gründen wird das gesamte Bewertungsobjekt (Farbe rot) in die einzelnen Bewertungsgrundstücke BwG „1“ (Farbe orange), BwG „2“ (Farbe blau) und BwG „3“ (Farbe grün) aufgeteilt, die sich an den vorhandenen Grundstücks- / Flurstücksgrenzen orientieren.

Vgl. nachfolgende Darstellung des gesamten Bewertungsobjektes und der einzelnen TBwG:



OLAF MEYER
 Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
 Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
 mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
 bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
 Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber:

Amtsgericht Kusel
 - Versteigerungsgericht -
 Frau Rechtspflegerin
 Trierer Straße 71
 D-66869 Kusel

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Kusel, AZ 1 K 29/25, vom 03. November 2025 (hier eingegangen am 08. November 2025 (AZ 110825 AG KUS (ErbG FBNM))), Trierer Straße 71 in 66869 Kusel, gem. Beschluss vom 30. Oktober 2025 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

und als Ergänzung 1:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Kusel, AZ 1 K 29/25, vom 12. November 2025 (hier eingegangen am 14. November 2025 (AZ 110825 AG KUS (ErbG FBNM))), Trierer Straße 71 in 66869 Kusel, gem. Beschluss vom 11. November 2025 bzgl. der aktuellen Nichtweiterführung des Verfahrens.

und als Ergänzung 2:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Kusel, AZ 1 K 29/25, vom 10. Februar 2026 (hier eingegangen am 18. Februar 2026 (AZ 110825 AG KUS (ErbG FBNM))), Trierer Straße 71 in 66869 Kusel bzgl. der Wiederaufnahme des Verfahrens.

Eigentümer:

(nach Angaben gem. Grundbuchauszug)

in Erbengemeinschaft, vertr. d.:

Antragsteller:

(nach Angaben des Amtsgerichts)

Antragsgegner:

(nach Angaben des Amtsgerichts)

Prozessbevollmächtigter der Antragsgegner:

(nach Angaben des Amtsgerichts)

Geschäfts-Nr. des Gerichts:

1 K 29/25

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:

Amtsgericht Kusel
 - Versteigerungsgericht -
 Frau



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

Trierer Straße 71
D-66869 Kusel

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Kusel, AZ 1 K 29/25, vom 03. November 2025 (hier eingegangen am 08. November 2025 (AZ 110825 AG KUS (ErbG FBNM))), Trierer Straße 71 in 66869 Kusel, gem. Beschluss vom 30. Oktober 2025 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

und als Ergänzung 1:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Kusel, AZ 1 K 29/25, vom 12. November 2025 (hier eingegangen am 14. November 2025 (AZ 110825 AG KUS (ErbG FBNM))), Trierer Straße 71 in 66869 Kusel, gem. Beschluss vom 11. November 2025 bzgl. der aktuellen Nichtweiterführung des Verfahrens.

und als Ergänzung 2:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Kusel, AZ 1 K 29/25, vom 10. Februar 2026 (hier eingegangen am 18. Februar 2026 (AZ 110825 AG KUS (ErbG FBNM))), Trierer Straße 71 in 66869 Kusel bzgl. der Wiederaufnahme des Verfahrens.

Wertermittlungsstichtag:

25. März 2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

25. März 2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:

25. März 2026

Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:

Witterung: nass, trocken, kalt, windig

Temperatur: ca. 6-10° C

Dauer des Ortstermins: 64 min (10.15 Uhr bis 11.19 Uhr)

(Die Uhrzeit auf den Fotos beinhaltet die Sommerzeit und ist nicht umgestellt gewesen.)

(besondere) Vorkommnisse: keine

Zum ersten geplanten Ortstermin am 25. November 2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 08. November 2025 fristgerecht eingeladen. Dieser Termin musste nach Vorlage des o. a. Beschlusses des Amtsgerichts Kusel aufgehoben und auf unbestimmte Zeit verschoben werden.

Zum zweiten geplanten Ortstermin am 25. März 2026 wurden die Prozessparteien nach Freigabe durch das Amtsgericht Kusel zur Wiederaufnahme durch Einwurfeinschreiben vom 20. Februar 2026 fristgerecht eingeladen. Absagen der Beteiligten lagen nicht vor.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es konnte nur eine vollständige Außenbesichtigung durchgeführt werden. Nach Rücksprache mit der Bewohnerin des Anwesens Ringstraße 5 wurde es nicht gestattet, sowohl die aufgehenden Gebäude von innen her zu besichtigen, als auch die zu bewertenden Grundstücke / Flurstücke zu betreten. Die vom Ersteller erklärten beabsichtigten Maßnahmen wurden seitens der Bewohnerin gestattet.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Bewohnerin des Anwesens, und der Ersteller

Eigentümer:
(gem. Grundbuch und Anlage 9 ff.)

in Erbengemeinschaft, vertr. d.:



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25. September 2025
- weitere Angaben aus der Gerichtsakte

Von der Bewohnerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- geringfügige allgemeine Angaben zu den Objekten

Vom Ersteller wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, aktuell
- Bauzahlenberechnungen
- allgemeine Mietrecherchen
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus der Denkmalliste
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlasterkataster
- allgemeine örtliche Auskünfte
- allgemeine weitere Auskünfte

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich zum einen um ein mit einem Wohngebäude, bestehend aus KG, EG und unterstellt ausgebautem DG, und zwei Nebengebäuden, bebautes Grundstück. Das Baujahr für alle Gebäude ist nach der Eintragung über der Hauseingangstür das Jahr 1873 (auch Angabe der Bewohnerin); nach Rücksprache mit dem Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz in Pirmasens liegen Einmessdaten aus ca. 1886/87. Das „fiktive“ Baujahr wird nach unterstellt erfolgten Maßnahmen auf ca. 1961 geschätzt. Des Weiteren sind noch zwei weitere unbebaute, bzw. geringfügig bebaute, Grundstücke zu bewerten.
- **Es konnte nur eine komplette Außenbesichtigung durchgeführt werden; daher erfolgt für das bebaute Grundstück / Flurstück ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 %.**
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt unterstellt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf unterstellt. Das Objekt ist gegenwärtig nach Auskunft vor Ort vollständig bewohnt / benutzt; der Bereich des Anbau 2 scheint zu Lagerzwecken genutzt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
- Bzgl. noch vorhandenen Inventars o. ä. etc. können keine Angaben auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung gemacht werden. Bzgl. eines Miet- und / oder Pachtverhältnisses können ebenfalls keine Angaben gemacht werden.
- Allgemeiner Hinweis:
Die Coronakrise, welche durch die von der WHO ausgerufene „globale Pandemie“ ausgelöst wurde, hat u. a. die globalen Finanzmärkte stark erschüttert. Die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen und geo-politischen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind immer noch nicht abschließend bestimmbar. Die Auswirkungen betreffen sowohl die Vermietungs- und Investmentmärkte als auch den Teilmarkt eines Bewertungsobjektes im Speziellen. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor diesem Hintergrund getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.
Aufgrund des unklaren Einflusses, den die derzeitigen Krisen auf die regionalen (und auch evtl. auf die überregionalen) Immobilienmärkte ausgeübt haben und immer noch indirekt ausüben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.



1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart:	<u>BwG „1“ (Farbe orange):</u> bebaut mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude <u>BwG „2“ (Farbe blau):</u> bebaut mit einem Nebengebäude und weiteren baulichen Anlage <u>BwG „3“ (Farbe grün):</u> unbebaut, genutzt als Garten / Grünfläche
Adresse:	Ringstraße 5 D-66887 Horschbach
Wertermittlungsstichtag:	25. März 2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25. März 2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortstermin:	25. März 2026
Erstellungsdatum:	11. Mai 2026
Grundbuch; Band; Blatt; Gemarkung; lfd. Nr.; Flur; Flurstücks-Nr.; Grundstücksgröße:	<u>BwG „1“ (Farbe orange):</u> Horschbach; -----; 387; Horschbach; 1; -----; 56; 540 m ² <u>BwG „2“ (Farbe blau):</u> Horschbach; -----; 387; Horschbach; 1; -----; 57; 1.000 m ² <u>BwG „3“ (Farbe grün):</u> Horschbach; -----; 387; Horschbach; 1; -----; 58; 190 m ²
Wohn- und / der Nutzfläche: (vgl. Anlage 8 ff.)	keine Angaben möglich wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung

„Bewertungsgrundstück BwG „1“ (Farbe orange) 56:

wertbestimmendes Verfahren:	Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, und somit keine weiteren Angaben zum Bewertungsobjekt gemacht werden können, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden. Auf Grund dessen wurde kein stützendes / plausibilisierendes Verfahren durchgeführt Eine Bewertung im Vergleichswertverfahren findet auf Grund der nicht vorhandenen Datenlage nicht statt.
Bodenwert:	ca. 17.800,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: ca. 78.600,00 € Ertragswert: ca. keine Ermittlung durchgeführt Vergleichswert: zu geringe Datenmenge, daher nicht möglich

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag: rd. 78.600,00 €

Hinweis:

Da das Bewertungsobjekt nur von außen her besichtigt werden konnte, kann es durchaus möglich sein könnte, dass sich der ermittelte Verkehrswert nach einer Innenbesichtigung ändern könnte.

Verkehrswert mit ca. 10 %-igem Sicherheitsabschlag: rd. 70.700,00 €

„Bewertungsgrundstück BwG „2“ (Farbe blau) 57:

wertbestimmendes Verfahren:	ca. 15.600,00 € (auf angepasster Grundlage)
Bodenwert:	Da es sich beim Bewertungsobjekt um ein unbebautes Grundstück handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Die Anwendung eines stützenden / plausibilisierenden Verfahrens (Sachwert- oder Ertragswertverfahren) bleibt außen vor.
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: nicht durchgeführt



OLAF MEYER
 Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
 Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
 mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
 bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
 Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

Ertragswert: nicht durchgeführt
 Vergleichswert: 28.900,00 €

Verkehrswert: rd. 28.900,00 €

„Bewertungsgrundstück BWG „3“ (Farbe grün) 58:

wertbestimmendes Verfahren: ca. 7.200,00 € (auf angepasster Grundlage)

Bodenwert: Da es sich beim Bewertungsobjekt um ein unbebautes Grundstück handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Die Anwendung eines stützenden / plausibilisierenden Verfahrens (Sachwert- oder Ertragswertverfahren) bleibt außen vor.

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert: Sachwert: nicht durchgeführt
 Ertragswert: nicht durchgeführt
 Vergleichswert: 10.000,00 €

Verkehrswert: rd. 10.000,00 €

Werte gesamt: → ohne Sicherheitsabschlag

Bodenwert gesamt: rd. 40.600,00 € (17.800,00 € + 15.600,00 € + 7.200,00 €)

Verkehrswert gesamt (inkl. Bodenwert): rd. 117.500,00 € (78.600,00 € + 28.900,00 € + 10.000,00 €)

Werte gesamt: → mit Sicherheitsabschlag

Bodenwert gesamt: rd. 40.600,00 € (17.800,00 € + 15.600,00 € + 7.200,00 €)

Verkehrswert gesamt (inkl. Bodenwert): 109.600,00 € (70.700,00 € + 28.900,00 € + 10.000,00 €)



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Landkreis Kusel

Ort und Einwohnerzahl: Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan (ca. 23.000 Einwohner);
 Ortsteil Horschbach (ca. 230 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
 (vgl. Anlage 1+2)

nächstgelegene größere Städte:

Lauterecken (ca. 10 km entfernt)
 Kusel (ca. 15 km entfernt)
 Bad Sobernheim (ca. 20 km entfernt)
 Kirn (ca. 23 km entfernt)
 Idar-Oberstein (ca. 20 km entfernt)
 Bad Kreuznach (ca. 30 km entfernt)
 Kaiserslautern (ca. 30 km entfernt)
 St. Wendel (ca. 35 km entfernt)
 Mannheim (ca. 100 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 75 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 270 (ca. 10 km entfernt)
 B 48 (ca. 25 km entfernt)
 B 41 (ca. 25 km entfernt)
 B 421 (ca. 25 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

BAB 62 (ca. 20 km entfernt)
 BAB 6 (ca. 30 km entfernt)
 BAB 63 (ca. 30 km entfernt)

Bahnhof:

Bad Sobernheim (ca. 20 km entfernt)
 Kaiserslautern (ca. 30 km entfernt)

Flughafen:

Hahn (ca. 100 km entfernt)
 Frankfurt (ca. 90 km entfernt)

allgemeine ergänzende Angaben zur Makro-
 und Mikrolage etc. Landkreis Kusel:
 (Text aus wikipedia und KI)

Landkreis Kusel Einwohnerzahl (Stand 2025/2026):
 Einwohnerzahl

- Aktuelle Einwohnerzahl: Ca. 69.000 – 71.000.
 - Offizielle Angaben schwanken je nach Quelle und Stichtag leicht:
 - Wikipedia: 69.334 (31.12.2024).
 - Kreisverwaltung: 70.911 (30.06.2024).
 - Wirtschaftsservice: 68.967 (30.06.2025).
- Fläche: 573 km².
- Bevölkerungsdichte: ca. 120–124 Einwohner/km² (sehr ländlich, einer der dünner besiedelten Kreise in Rheinland-Pfalz).

Makrolage (übergeordnete Lage):

Der Landkreis Kusel liegt im Südwesten von Rheinland-Pfalz im Nordpfälzer Bergland. Er ist ein typischer ländlicher, strukturschwacher Kreis mit folgenden Merkmalen:

- Zentrale Lage in Europa: Gute Erreichbarkeit zu wichtigen Wirtschaftszentren (z. B. Saarland, Rhein-Main-Gebiet, Luxemburg, Frankreich).
- Nachbarkreise: Birkenfeld, Bad Kreuznach, Donnersbergkreis, Kaiserslautern (alle RLP) sowie Saarpfalz-Kreis, Neunkirchen und St. Wendel (Saarland).
- Landschaft: Hügeliges Mittelgebirge (höchste Erhebungen bis 585 m, z. B. Herzerberg), Flüsse Glan und Lauter. Im Süden Anteil an der Kaiserslauterer Senke.



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

- Wirtschaft & Infrastruktur: Früher stark landwirtschaftlich geprägt, heute Produktion, Handel und Dienstleistungen. Viele Pendler (ca. 78 % arbeiten außerhalb des Kreises, oft ins Saarland). Gute Verkehrsanbindung über B- und einige A-Straßen, aber keine direkte Autobahn im Norden. Günstige Immobilien- und Gewerbepreise, niedrige Lebenshaltungskosten. Als strukturschwache Region gibt es Fördermöglichkeiten, aber auch Herausforderungen wie Abwanderung und Abhängigkeit vom Saarland.

Der Kreis profitiert von der Nähe zu Ballungsräumen (Saarland, Kaiserslautern, Mannheim/Ludwigshafen), hat aber selbst eine geringe eigene Wirtschaftskraft.

Mikrolage (lokale Lage & Charakter):

- Struktur: Sehr ländlich mit 98 Gemeinden (meist kleine Dörfer). Über 50 % der Orte haben weniger als 500 Einwohner. Drei Verbandsgemeinden: Kusel-Altenglan, Oberes Glantal und Lauterecken-Wolfstein. Kreisstadt ist Kusel (ca. 5.300 Einwohner).
- Lebensqualität: Ruhig, naturnah, günstig zum Wohnen. Hoher Freizeitwert durch Landschaft, Wandern, Radfahren. Typische dörfliche Mikrolagen mit guter Nahversorgung in den größeren Orten (Kusel, Altenglan, Lauterecken, Wolfstein), aber eingeschränkt in ganz kleinen Dörfern.
- Immobilien-Mikrolage (relevant für Gutachten): Stark abhängig vom konkreten Ort – Ortsrandlagen, Dorfkern, Nähe zu B-Straßen oder zentralen Einrichtungen spielen eine große Rolle. Generell sehr ruhige, grüne Lagen mit geringer Verkehrsbelastung.

Zusammenfassung:

Kusel ist ein ruhiger, günstiger, naturnaher ländlicher Kreis mit zentraler Lage zwischen wichtigen Regionen, aber mit typischen Herausforderungen strukturschwacher Gebiete (Pendleranteil, begrenzte eigene Arbeitsplätze, demografische Entwicklung). Er eignet sich besonders für Menschen, die Ruhe und günstiges Wohnen suchen und mobil sind.

allgemeine ergänzende Angaben zur Makro- und Mikrolage etc. Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan:

(Text aus wikipedia und KI)

Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan (Rheinland-Pfalz, Landkreis Kusel)

Einwohnerzahl

- Aktuell: 22.987 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2024).
- Fläche: ca. 179,5 km² → Bevölkerungsdichte: 128 Einwohner/km².
- Die VG umfasst 34 Gemeinden (inkl. Stadt Kusel als größter Ort mit ca. 5.300 Einwohnern). Die Einwohnerzahl ist seit Jahren relativ stabil (leichter Rückgang).

Makrolage (übergeordnete Lage):

- Region: Nordpfälzer Bergland / Westpfalz (auch Westrich genannt), Rheinland-Pfalz.
- Lage im Landkreis: Mittlerer/nordwestlicher Teil des Landkreises Kusel, nordwestlich der Pfalz.
- Geografisch: Hügeliges, wald- und landwirtschaftlich geprägtes Mittelgebirgsvorland. Größtes Fließgewässer ist der Glan.
- Verkehrsanbindung:
 - Bundesautobahn A62 (Trier–Kaiserslautern) verläuft durch bzw. nahe der VG (gute Anbindung, z. B. bei Reichweiler).
 - Bundesstraßen und gute regionale Anbindung.
 - Nähe zu Kaiserslautern (ca. 30–40 km), Saarland und Trier.
- Wirtschaftsraum: Ländlich-peripher, aber mit Industrie- und Gewerbegebieten. Teil der Metropolregion Rhein-Neckar bzw. wirtschaftlich mit Kaiserslautern/Saarland verflochten. Prägend sind produzierendes Gewerbe, Handel, Land- und Forstwirtschaft sowie Tourismus (Wandern, Draisinenbahn).

Mikrolage (lokale Lage & Charakter)

- Zentren: Verwaltungssitz in Kusel (Stadt mit Infrastruktur: Einkauf, Ärzte, Schulen, Behörden). Zweites Zentrum ist Altenglan (verkehrsgünstig am Glan, anerkannte Fremdenverkehrsgemeinde, Draisinenstrecke).



- Ortschaften: Mischung aus kleinstädtischer und dörflicher Struktur. Viele ruhige, familienfreundliche Dörfer in Tal- und Hanglagen.
- Lebensqualität: Ruhige, grüne, sichere Wohnlage. Gut geeignet für Familien. Gute Nahversorgung in den größeren Orten (Kusel, Altenglan), in kleineren Dörfern eher eingeschränkt.
- Besonderheiten: Remigiusland (Wanderregion), Nähe zu Natur (Wälder, Hügel). Einige Gewerbegebiete direkt an der A62.

Zusammenfassung:

Die Verbandsgemeinde liegt in einer ländlich-ruhigen, gut angebundenen Makrolage im Nordpfälzer Bergland mit solider Verkehrsanbindung über die A62. Die Mikrolage ist geprägt von dörflich-kleinstädtischem Charakter mit Kusel als zentralem Versorgungspunkt — ideal für Natur- und Familienorientierte, weniger für Großstadt-Pendler mit sehr hohen Ansprüchen an urbane Infrastruktur.

2.1.2 Kleinräumige Lage

allgemeine ergänzende Angaben zur Makro- und Mikrolage etc. Gemeinde Horschbach:
 (Text aus wikipedia und KI)

Nähe Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 0,3 km Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung und Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 15 km entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage; einfache Geschäftslage

Horschbach ist eine kleine Ortsgemeinde im Landkreis Kusel (Rheinland-Pfalz, Westpfalz), die zur Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan gehört. Sie liegt am Fuß des Hermannsbergs (Nordpfälzer Bergland) im Tal des Horschbachs.

Einwohnerzahl

- Aktuell (Stand 31.12.2024): 237 Einwohner.
- Fläche: 7,04 km² → Bevölkerungsdichte ca. 34 Einwohner/km² (sehr ländlich und dünn besiedelt).
- Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahrzehnten tendenziell rückläufig (von früher höheren Werten um 300–400 auf das heutige Niveau).

Makrolage (großräumige Lage / Region):

Die Makrolage beschreibt die übergeordnete Region und ihre wirtschaftlichen, infrastrukturellen und demografischen Faktoren.

- Ländliche periphere Lage in der Westpfalz (Nordpfälzer Bergland / Westrich). Die Region ist eher strukturschwach mit niedriger Bevölkerungsdichte und Abwanderungstendenzen (typisch für viele ländliche Gebiete in Rheinland-Pfalz abseits der Ballungsräume).
- Verkehrsanbindung:
 - Bundesautobahn A 62 (nur wenige km südwestlich) → gute Erreichbarkeit in Richtung Kaiserslautern, Trier und Saarland.
 - Bahnhof in Altenglan (nahe) an der Strecke Landstuhl–Kusel.
 - Nächste größere Städte: Kusel (ca. 10–15 km), Kaiserslautern (ca. 30–40 km), Saarbrücken und Bad Kreuznach in erreichbarer Distanz.
- Wirtschaft & Arbeitsmarkt: Dominieren Landwirtschaft, Kleingewerbe und Pendlerwirtschaft. Die Region profitiert nicht stark von Wachstumsbranchen; viele Einwohner pendeln in umliegende Mittelzentren oder weiter.
- Lebensqualität: Sehr ruhige, walddreiche Umgebung mit hohem Erholungswert (Wandern, Natur). Nachteile sind begrenzte Nahversorgung, wenige Arbeitsplätze vor Ort und demografische Herausforderungen (Alterung, Abwanderung).

Zusammenfassung Makrolage:

Typische ländliche B-Lage oder eher C-Lage in einer strukturschwachen, aber infrastrukturell passabel angebundenen Region. Attraktiv für Naturliebhaber und Ruhesuchende, weniger für karriereorientierte oder Familien mit hohem Infrastrukturbedarf.

Mikrolage (unmittelbares Umfeld):

Die Mikrolage bezieht sich auf das direkte Dorf- und Grundstücks-



umfeld.

- Kleines, ruhiges Dorf mit dörflicher Struktur. Die meisten Häuser liegen am Bach (Horschbach).
- Vorteile: Sehr ruhig, naturnah (Wälder, Berge), geringe Immissionen (kaum Durchgangsverkehr), dörfliche Gemeinschaft.
- Nachteile: Begrenzte Infrastruktur im Ort selbst (keine große Nahversorgung, wenige Einrichtungen). Versorgung erfolgt über Nachbarorte (z. B. Altenglan, Kusel). Typische ländliche Mikrolage ohne urbane Annehmlichkeiten.
- Lage im Tal am Berg: Schöne Aussichten möglich, aber potenziell Hang- oder Bachlage (Hochwasserrisiko oder Hanglage bei manchen Grundstücken beachten).

Zusammenfassung Mikrolage:

Ruhige, grüne Dorf-Lage mit hoher Wohnqualität für Ruheständler oder Naturfreunde, aber eingeschränkte Alltagsinfrastruktur.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

wohnbauliche Nutzungen; offene und geschlossene, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

allgemein vorhanden in einem normalen Bereich, tlw. aber auch stärker durch Fluglärm des nach nahe gelegenen Flughafens Ramstein (je nach Witterung in der Flugschneise liegend) und durch Glockengeläut (Kirche in ca. 150 m Entfernung in östlicher Richtung); Nähe zum Truppenübungsplatz, mehrere Windräder in südlicher Richtung in unmittelbarer Nähe zum Ort;

ergänzende Ausführungen bzgl. der Einstufung von Fluglärm:

Eine Befragung der KI nach Prozentwerten für Minderwerte variieren je nach Lärmbelastung, Überflughäufigkeit, Immobilientyp und regionalem Markt. Sie werden in der Regel als Abschläge vom Verkehrswert ohne Lärmbelastung geschätzt. Basierend auf Studien, Gerichtsurteilen und Marktberichten (z. B. DIW Berlin, Gutachterausschüsse, Gerichtsurteile etc.) gelten folgende typische Werte:

- Lärmbelastung hoch:

Lärmpegel 55-60 dB(A) tagsüber, < 5 Flüge/Sunde, hohe Vorbelastung (z. B. Straßenverkehr)

→ ca. 2-6 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)

(Typisch für Immobilien in Randbereichen von Flugschneisen oder mit Vorbelastung (z. B. städtischer Verkehrslärm); Studien zeigen Abschläge von 2,71-5,59 % bei moderater Lärmbelastung (z. B. hedonische Preismodelle); Beispiel: Düsseldorfer GAA berichtet 5 % für kombinierte Lärmquellen.)

- Lärmbelastung mittel:

Lärmpegel 60-65 dB(A) tagsüber, 5-15 Flüge/Sunde, Tag- und Nachtbelastung

→ ca. 5-15 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)

(Häufig in typischen Flugschneisen mit regelmäßigen Überflügen; Gerichte (z. B. OLG Bonn) bestätigen Abschläge von 10-15 % für mittlere Belastung; im Rhein-Main-Gebiet ca. 0,3 % pro dB über 55 dB(A))

- Lärmbelastung stark:

Lärmpegel > 65 dB(A) tagsüber, 15 Flüge/Sunde, Überflughöhe < 300 m, Nachtlärm

→ ca. 20-30 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)

(In direkten Einflugschneisen mit hoher Frequenz oder Nachtlärm; Das DIW Berlin quantifiziert bis zu 25-33 % in extremen Fällen; OLG Köln urteilte 25 % für stark betroffene Häuser.)

- Lärmbelastung extrem:

sehr hohe Belastung (z. B. in direkter Einflugschneise, Nachtlärm > 45 dB(A))

→ ca. 2-6 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)

Es gibt insgesamt regionale Unterschiede. In Ballungsräumen (z. B. Frankfurt, Düsseldorf etc.) können starke Nachfrage und wirtschaftliche Vorteile (Nähe zum Flughafen) die Abschläge dämpfen. In ländlichen Gebieten ohne Verbesserung sind hohe Abschläge (bis 29 %) möglich.

Welche Auswirkungen aus den vorbeschriebenen Faktoren sind nun



auf das Bewertungsobjekt zutreffend?

- Zahl der Flüge größtenteils abhängig vom Weltgeschehen, im Durchschnitt ca. 2 Flüge pro Stunde, auch mit möglicher Nachtbelastung
- Überflughöhe
- O. a. Einstufungen treffen unterschiedlich zu, können aber nicht ungeachtet bleiben. Daher wird seitens des Sachverständigen ein Wertabschlag von ca. 1 % als merkantiler Minderwert für angemessen eingeschätzt, und zwar bezogen auf den „unbelasteten marktangepassten vorläufigen Ertragswert des Wohnungseigentums“ (im Gegensatz zu den Ausführungen zuvor → hier: Verkehrswert, nicht möglich, da noch nicht feststeht).

Topografie:

fast eben für 56 und 58, 57 nach Südwesten um ca. 5 m ansteigend; Gartenflächen auf dem Flurstück Parzellen-Nr. 56 nicht vorhanden, aber auf den beiden anderen Grundstücken / Flurstücke Parzellen-Nrn. 57 und 58 vorhanden

2.2 Gestalt und Form des gesamten Bewertungsauftrags (Farbe rot)

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 6 ff.)

Straßen- bzw. Wegefront:
ca. 90 m (ca. 50 + ca. 40 m;

mittlere Tiefe:
ca. 35 m;

Grundstücksgröße:

Flurstück Parzellen-Nr. 56: 540 m²

Flurstück Parzellen-Nr. 57: 1.000 m²

Flurstück Parzellen-Nr. 58: 190 m²

insgesamt 1.730,00 m²;

Im Grundbuch sind die Größenangaben der Flurstücke Parzellen-Nrn. 56 und 57 vertauscht. Die oben gemachten Angaben entsprechen den korrekten Angaben.

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

Sonstiges:

Aus bewertungstechnischen Gründen wird das gesamte Bewertungsobjekt (Farbe rot) in die einzelnen Bewertungsgrundstücke BwG „1“ (Farbe orange), BwG „2“ (Farbe blau) und BwG „3“ (Farbe grün) aufgeteilt, die sich an den vorhandenen Grundstücks- / Flurstücksgrenzen orientieren.

Vgl. nachfolgende Darstellung des gesamten Bewertungsobjektes und der einzelnen TBwG:



2.2.1 Gestalt und Form des BwG „1“ (Farbe orange)

Gestalt und Form:

(vgl. Anlage 6 ff. und Punkt 2.2)

Straßen- bzw. Wegefront: ca. 72 m (ca. 40 + ca. 22 m);

mittlere Tiefe: ca. 15 m;

Grundstücksgröße: Flurstück Parzellen-Nr. 56: 540 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.2.2 Gestalt und Form des BwG „2“ (Farbe blau)

Gestalt und Form:

(vgl. Anlage 6 ff. und Punkt 2.2)

Straßen- bzw. Wegefront: ca. 10 m;

mittlere Tiefe: ca. 20 m;

Grundstücksgröße: Flurstück Parzellen-Nr. 57: 1.000 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.2.3 Gestalt und Form des BwG „3“ (Farbe grün)

Gestalt und Form:

(vgl. Anlage 6 ff. und Punkt 2.2)

Straßen- bzw. Wegefront: ca. 8 m;

mittlere Tiefe: ca. 17 m;

Grundstücksgröße: Flurstück Parzellen-Nr. 58: 190 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr, endet als Sackgasse beim Bewertungsobjekt

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig nicht vorhanden; Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalananschluss; Telefonanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes nach Südwesten, Südosten und Nordosten; Flurstück Parzellen-Nr. 57 ist eingefriedet mit einem Zaun, mit Hecken und mit einer Stützmauer; die Flurstücke Parzellen-Nrn. 56 und 58 sind ohne Einfriedung;

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; das Vorhandensein von unterirdischen Tunnelanlagen o. ä. etc. kann nicht ausgeschlossen werden; infolgedessen kann „Erdfall“ nicht ausgeschlossen werden (= *Ein Erdfall (englisch: sinkhole) ist eine Senke an der Erdoberfläche, die durch das Einbrechen bzw. Nachbrechen nicht wasserlöslicher Deckschichten über einem natürlichen Hohlraum im Untergrund entsteht. Ursächlich für die Höhlenentstehung ist Subrosion, die Auflösung relativ leicht löslicher Gesteine (Steinsalz, Gips, Kalkstein) im Untergrund. Es handelt sich somit um eine Karsterscheinung*

Die durch einen Erdfall entstehende Erdsenkung wird im geotechnischen Sprachgebrauch als Erdfalltrichter oder -absturz bezeichnet, geomorphologisch auch als Erdfalldoline. Letztere muss abgegrenzt werden von der Lösungsdoline, die typisch für Kalksteinkarst ist und durch Lösungsprozesse an der Oberfläche entsteht. Ferner müssen Erdfälle unterschieden werden von Tagbrüchen oder Pingen, bei denen der einbrechende Hohlraum nicht natürlich entstanden ist, sondern durch Bergbau verursacht wurde. (Quelle: wikipedia)

Altlasten:

(vgl. Anlage 10)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 01. Dezember 2025, Geschäftszeichen 613-0001# 2025/0397-0111 32 AB5, ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher wird das Bewertungsobjekt in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.



Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:
 (vgl. Anlage 9 ff.)

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03. November 2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Horschbach, Blatt 387, folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

Herrschervermerke können sowohl im Grundbuch (privatrechtlich, z. B. durch Geh- und Fahrrechte o. ä. etc.), als auch im Baulastenverzeichnis der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde (öffentlich-rechtlich, z. B. durch Abstandsflächenbaulasten o. ä. etc.) vorliegen; diese Herrschervermerke können sowohl das zu bewertende Grundstück / Flurstück als auch die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke / -flurstücke betreffen, d. h., es ist zu überprüfen, welche Belastungen und Rechte o. ä. etc. wo vorhanden sind.

Es liegen keine derartigen Herrschervermerke (Grundbuch und Baulastenverzeichnis), weder in Bezug auf das Bewertungsgrundstück (von Nachbargrundstücken ausgehend), noch in Bezug auf direkt angrenzende, benachbarte Grundstücke (vom Bewertungsgrundstück ausgehend) vor.

Gemäß o. a. Ausführungen wird das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag ohne Herrschervermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschervermerk gegenüber anderen Grundstücken eingestuft und als belastungsfrei unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

Anmerkung des Erstellers:

Auf Grund der baulichen Ausführungen des aufgehenden Gebäudes können Grundlagen für einen Herrschervermerk (privatrechtlich und baurechtlich) nicht ausgeschlossen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach weiteren Befragungen / Recherchen nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß 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:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt.

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor, da keine Rückmeldung der zuständigen UBA vorliegt; können aber nach Sachverständigeneinschätzung auf Grund der baulichen Ausführungen des aufgehenden Gebäudes zu den beiden angrenzenden Grundstücken / Flurstücken (57 + 58) nicht ausgeschlossen werden.



Das Baulastenverzeichnis enthält somit unterstellt keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfremd unterstellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht. Nachforschungen in der rheinland-pfälzischen Denkmalliste bestätigen diese Angaben.
 Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.
 Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
 Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
 (vgl. Anlage 4 ff. und 10)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
 (vgl. Anlage 10)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan, FB 3: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (vom 17. November 2025, ist zum Wertermittlungsstichtag für den Bereich des Bewertungsobjekts kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:
 (vgl. Anlage 10)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan, FB 3: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (vom 17. November 2025, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Innenbereichssatzung einbezogen.
 In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Innenbereichssatzung unterstellt.
 Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:
 (vgl. Anlage 10)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan, FB 3: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (vom 17. November 2025, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen.
 In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung unterstellt.
 Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Verfügungs- und Veränderungssperre:
 (vgl. Anlage 10)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan, FB 3: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (vom 17. November 2025, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Verfügungs- und Veränderungssperre einbezogen.
 In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Verfügungs- und Veränderungssperre unterstellt.
 Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:
 (vgl. Anlage 10)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan, FB 3: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (vom 17. November 2025, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.
 Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk einge-



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

tragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist; lediglich die Nachbargemeinden sind in eine Flurbereinigungsverfahren involviert.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

Sanierungs- und Entwicklungsverfahren:
(vgl. Anlage 10)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan, FB 3: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (vom 17. November 2025, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Sanierungs- und Entwicklungsverfahren einbezogen.

Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Sanierungs- und Entwicklungsverfahren einbezogen ist.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Sanierungs- und Entwicklungsverfahrens unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

Natur- und Landschaftsschutz:
(vgl. Anlage 10)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan, FB 3: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

(vom 17. November 2025, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag nicht in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet liegend.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

Gewässerschutz und Hochwasserrisiko:
(vgl. Anlage 10)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan, FB 3: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

(vom 17. November 2025, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag nicht in einem Gewässerschutzgebiet liegend und somit ohne Hochwasserrisikobehaftung.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Gebietes mit Gewässerschutz und Hochwasserrisiko unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

Kriegslasten:
(vgl. Anlage 10)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan, FB 3: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

(vom 17. November 2025, ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag nicht in einem Gebiet mit Kriegsbelastung liegend.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Gebietes mit Kriegsbelastung unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.



OLAF MEYER
 Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
 Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
 mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
 bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
 Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
 Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Eigentümers.

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

(vgl. Anlage 4-8);

Das Grundstück Flurstück Parzellen-Nr. 56, = BwG „1“ (Farbe orange), ist zum einen mit einem zu Wohnzwecken genutzten Gebäude, und zum andern mit 2 weiteren Nebengebäuden, unterstellte Nutzung als Lagergebäude, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Grundstück Flurstück Parzellen-Nr. 57, = BwG „2“ (Farbe blau), ist mit Teilen des Wohngebäudes des BwG „1“ bebaut (überbaut); des Weiteren befinden sich hier noch weitere Anlagen o.ä. etc., die dem Freizeitcharakter dienen.

Das Grundstück Flurstück Parzellen-Nr. 58, = BwG „3“ (Farbe grün), ist unbebaut und wird als Grünfläche / Gartenfläche genutzt.

Auf dem gesamten Grundstück (Farbe rot) befinden sich insgesamt mehrere mögliche Stellplätze und unterstellt keine Garagenplätze.

Das Objekt ist zu Wohnzwecken und Lagerzwecken genutzt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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. 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. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das zum Bewertungsstichtag gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG). Insbesondere wurde überprüft, ob die Vorlagen / Anforderungen des GEG eingehalten sind, oder ob Nachbesserungen erforderlich sein könnten. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird gem. GEG verwiesen (Teil 3, Abschnitt 1, Anforderungen an bestehende Gebäude; §§ 46 – 51, inkl. der Anlagen 1 – 11; aber unter Berücksichtigung von § 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).

Die Nachrüstpflichten verstehen sich für:

- evtl. Austausch Heizungsanlage nach § 72 GEG;
- Dämmung der obersten (und untersten Geschossdecke – als Empfehlung, wenn möglich) nach § 47 GEG;
- Dämmung der Wärmeverteilungsleitungen nach § 71 GEG.

Auf Grund der vor Ort gemachten Feststellungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben der derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Genauere Angaben können erst erfolgen, sobald ein von einem berechtigten Ersteller aufgestellter Gebäude-Energieausweis vorliegt. Im Falle eines Verkaufs des Bewertungsobjekts wird auf die Nachrüstpflichten nach GEG für den neuen Eigentümer hingewiesen.

3.2 Gebäudedarstellung

3.3 Wohngebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Vorbemerkungen:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden, auch wurde der Zutritt des Grundstücks seitens der Bewohnerin verweigert. Es wurden lediglich geringe Ausführungen gemacht. Daher beruhen die nachfolgenden Ausführungen auf der äußerliche Inaugenscheinnahme des Erstellers; die Ausführungen werden tlw. unterstellt und haben keinen tatsächlichen Ausführungsanspruch.

Gebäudeart:

unterstellt zu Wohnzwecken genutztes Gebäude mit 1 WE;
eineinhalbgeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;
angebaut an den linksseitig vorhandenen Lagerbereich; rechtsseitig
und rückseitig grenzständig ausgeführt;



Baujahr:	ca. 1873 (gem. den Angaben über der Eingangstür), gem. Angaben des VermKVK wurde das Gebäude ca. 1886/87 eingemessen; „fiktiv“ ca. 1961 (sachverständigengemäß geschätzt unter Berücksichtigung von vor Ort festgestellten und unterstellten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen)
Modernisierung:	wegen nicht möglicher Innenbesichtigung keine weiteren Angaben möglich, muss aber auf Grund des örtlichen Erscheinungsbildes unterstellt werden; folgende Maßnahmen konnten festgestellt werden: - Erneuerung Dacheindeckung und Dachliegefenster - Maßnahmen im Fassadenbereich - Fenster - Eingangstür, Eingangsbereich gesamt - Rückseite - Maßnahmen im Innenbereich - Maßnahmen im Außenbereich - Es wurden wohl nach dem äußeren Erscheinungsbild Maßnahmen gegen Feuchtigkeit im KG und EG durchgeführt mittels Injektionen (siehe Fotodarstellung) - Sonstige erhaltende Maßnahmen können nicht ausgeschlossen werden.
Flächen und Rauminhalte: (vgl. Anlage 8 ff.)	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 393 m ² (Grundlage Angabe VermKVK bzgl. der Hausringe mit ca. 131 m ²); die BGF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor; die Bewertung bzgl. der Energieeffizienz gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Gebäudeenergieberaters empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben nach dem aktuellen GEG insgesamt nicht eingehalten werden.
Barrierefreiheit:	Die Bewertung der Barrierefreiheit gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Barrierefrei-Fachplaners empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben der DIN 18040 T1-3 insgesamt nicht eingehalten werden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen; Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen, Sandsteingewände

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Erdgeschoss:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Dachgeschoss:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

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

Konstruktionsart:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Fundamente:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Keller:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Umfassungswände:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Innenwände:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Geschossdecken:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).



Treppen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Alu, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbau vorn, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 35-45° <u>Dacheindeckung:</u> Ziegel- bzw. Betondachsteindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; wegen nicht möglicher Innenbesichtigung etc. keine Angaben möglich

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Abwasserinstallationen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Elektroinstallation:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Heizung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Lüftung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Warmwasserversorgung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen der (Wohn- / Gewerbe-) Einheit / -en erfolgt / -en zusammenhängend für alle Räume, d. h. die einzelnen Räume werden nicht separat aufgeführt, sondern in ihren Beschreibungen pauschal formuliert. Die Beschreibungen der Ausstattungen orientiert sich anhand der vor Ort gemachten Feststellungen und Ausführungen.

3.3.5.2 Wohneinheit

Wohnfläche:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Nutzfläche:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Bodenbeläge:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Wandbekleidungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Deckenbekleidungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Fenster:	Fenster aus Metall und Kunststoff mit Einfach- und Isolierverglasung; einfache Beschläge; Fensterbänke außen aus Sandstein
Türen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
sanitäre Installation:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
besondere Bauteile:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
besondere Einrichtungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Küchenausstattung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Bauschäden und Baumängel:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Grundrissgestaltung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).



Unterhaltungszustau: Auf Grund des gesamten Erscheinungsbildes unterstellt gegeben.
 wirtschaftliche Wertminderungen: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe mit Überdachung, Dachaufbau vorn
 besondere Einrichtungen: vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
 Besonnung und Belichtung: unterstellt ausreichend
 Bauschäden und Baumängel: keine weiteren Angaben möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte;
 Unterhaltungszustau: Auf Grund des gesamten Erscheinungsbildes unterstellt gegeben.
 wirtschaftliche Wertminderungen: Gesamtzustand des Gebäudes, weitere wirtschaftliche Mängel etc. können nicht ausgeschlossen werden.
 Allgemeinbeurteilung: Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da hauptsächlich nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungszustau und Renovierungsbedarf unterstellt. Das Objekt ist gegenwärtig vollständig bewohnt / benutzt. Diese Angaben wurden durch die Bewohnerin bestätigt.

3.4 Anbau linksseitig (= Nebengebäude 1)

Baujahr: 1873 (vgl. die Ausführungen zuvor);
 Bauart: massiv, Bruchsteinmauerwerk;
 Geschossigkeit: vorderer Bau EG und unterstellt DG (nach äußerer Inaugenscheinnahme)
 Außenansicht: verputzt und gestrichen, Bruchsteinmauerwerk;
 Keller: nicht vorhanden;
 Dachform: Satteldach;
 Dach aus: Holzkonstruktion mit Ziegel- bzw. Betondachsteineindeckung; DN ca. 45°;
 Tor: Sektionaltor mit integrierter Eingangstür;
 Tür: 2 Eingangstüren vorhanden;
 Boden: keine Angaben möglich;
 Fenster: vorhanden, normale Fenster und Glasbausteine;
 Ausstattungsmerkmale: keine Angaben möglich;
 BGF: vorderer Bau ca. 142 m², hinterer Bau ca. 71 m²; gesamt ca. 213 m² (nach Angaben des VermkVK);
 Besonderheiten: Feuchtigkeitsschäden und Risse im äußeren Erscheinungsbild sichtbar; Unterhaltungszustau unterstellt vorhanden; Vordächer vorhanden;

3.5 Anbau rückseitig, Fortführung nach Südosten (= Nebengebäude 2)

Baujahr: 1873 (vgl. die Ausführungen zuvor);
 Bauart: massiv, Bruchsteinmauerwerk;
 Geschossigkeit: EG mit Dachraum
 Außenansicht: Bruchsteinmauerwerk;
 Keller: nicht vorhanden;
 Dachform: Satteldach;
 Dach aus: Holzkonstruktion mit Ziegel- bzw. Betondachsteineindeckung; DN ca. 45°;
 Tor: augenscheinlich nicht vorhanden;
 Tür: augenscheinlich nicht vorhanden;
 Boden: keine Angaben möglich;
 Fenster: Glasbausteine;
 Ausstattungsmerkmale: keine Angaben möglich;
 BGF: vorderer Bau ca. 142 m², hinterer Bau ca. 71 m²; gesamt ca. 213 m² (nach Angaben des VermkVK);
 Besonderheiten: Feuchtigkeitsschäden und Risse im äußeren Erscheinungsbild sichtbar; Unterhaltungszustau unterstellt vorhanden; Vordächer vorhanden; PV-Anlage vorhanden



OLAF MEYER
 Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
 Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
 mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
 bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
 Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

3.6 Anbau südöstlich (auf Flurstück Parzellen-Nr. 57)

Baujahr: 1873 (vgl. die Ausführungen zuvor); evtl. auch später (nach Angaben VermkVK)
 Bauart: massiv, Bruchsteinmauerwerk;
 Geschossigkeit: verlängerter Bereich (aus Anbau zuvor) nur EG mit Dachraum
 Außenansicht: Bruchsteinmauerwerk;
 Keller: nicht vorhanden;
 Dachform: Satteldach;
 Dach aus: Holzkonstruktion mit Ziegel- bzw. Betondachsteineindeckung; DN ca. 45°;
 Tor: nicht vorhanden;
 Tür: nicht ersichtlich;
 Boden: keine Angaben möglich;
 Fenster: vorhanden, Glasbausteine;
 Ausstattungsmerkmale: keine Angaben möglich;
 BGF: ca. 40 m² (nach Angaben des VermkVK);
 Besonderheiten: Feuchtigkeitsschäden und Risse im äußeren Erscheinungsbild sichtbar; Unterhaltungsstau unterstellt vorhanden;

3.7 Nebengebäude

siehe die Ausführungen zuvor

3.8 Außenanlagen

unterstellt Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Grundstücks- und Hausanschlüsse, Gartenlaube, Teich, Einfriedungen, weitere Angaben nicht möglich



OLAF MEYER
 Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
 Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
 mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
 bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
 Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

4 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstücks BwG „1“ (Farbe orange)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und 2 Nebengebäude bebaute Grundstück / Flurstück in 66887 Horschbach, Ringstraße 5 zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Horschbach	387	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horschbach	----	56	540 m ²
Gesamt:			<u>540 m²</u>

4.1.1 Darstellung des gesamten Bewertungsauftrags

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Hinweis des Erstellers:

Auf Grund dessen, dass zum einen keine Planunterlagen vorliegen und zum anderen auch keine Innenbesichtigung erfolgt ist, bei der ein örtliches Aufmaß durchgeführt worden wäre, sind keine Angabe bzgl. der Wohn- und Nutzfläche möglich, was zur Folge hat, dass auch kein stützendes / plausibilisierendes Ertragswertverfahren durchgeführt werden konnte.



Objekte vom Typus des Bewertungsobjektes sind im Normalfall vorrangig im Ertragswertverfahren und stützend im Sachwertverfahren zu bewerten, das Vergleichswertverfahren kommt daher seltener zum Einsatz, da meist nicht genügend Datenmaterial etc. vorhanden ist. Bei verschiedenen Gutachterausschüssen sind Regelungen in deren Grundstücksmarktberichten vorliegend, die auf eine vorrangige Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren abstellen. Dies ist in der vorliegenden Bewertung nicht der Fall. Daher erfolgt die nachfolgende Bewertung nur im Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren konnte auf Grund der nicht vorhandenen Datenlage nicht durchgeführt werden.

4.3 Bodenwertermittlung

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die 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.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 35,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Vgl. Anlage 5 ff. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mi (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Zuschnitt	=	lageüblich
Ausrichtung Garten	=	Nordwesten / Südosten
Topografie	=	i. M. eben

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag)	=	25.03.2026
Entwicklungsstufe	=	Bauland
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Bauflächen)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1,5
Anbauart	=	einseitig angebaut
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	540 m ²
Zuschnitt	=	unregelmäßig, ungünstig
Ausrichtung Garten	=	keine Gartenflächen vorhanden
Topografie	=	eben

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25.03.2026 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)	=	35,00 €/m ² Anmerkung 1



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Hirschbach

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.03.2026	x 1,000	Anmerkung 2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	Mi (Mischgebiet)	M (gemischte Baufläche)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,00 €/m²	Anmerkung 3
Fläche (m²)	700	540	x 0,992	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauland	x 1,000	
Vollgeschosse	2	1,5	x 1,000	
Bauweise	offen	offen	x 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig, ungünstig	x 0,975	Anmerkung 5
Ausrichtung Garten	Nordwesten / Südosten	keine Gartenfläche vorhanden	x 1,000	Anmerkung 6
Topografie	i. M. eben	eben	x 1,000	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 33,85 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 33,85 €/m²	Anmerkung 8
Fläche			x 540 m²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert			= 18.279,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert			500,00 €	Anmerkung 9
beitragsfreier Bodenwert			= 17.779,00 € rd. 17.800,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25.03.2026 insgesamt 17.800,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 35,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde zwar bereits vor längerer Zeit neu angepasst. Gegenwärtig sind nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens keine Einflüsse vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Anmerkung 4:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Nach Anwendung des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts des Landes Rheinland-Pfalz (LMGB 2025, Punkt 4.5.4 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland, S. 235) ergeben sich folgende Anwendungsfaktoren:

- 540 m² = 0,992
- 700 m² = 0,970
- UK = 1,7034 * F (Fläche = 540 m²) ^(-0,086) = ca. 0,9915868976 = rd. 0,992

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen unregelmäßigen Zuschnitt aufweist, der lageüblich eingestuft werden kann, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

Anmerkung 7:

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des Straßens abgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert wurden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NO = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Da das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die Gartenausrichtung keine Gartenfläche aufweist, wird gem. „Gartenausrichtungsschablone von Sprengnetter“ weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Gartenanlage, Gartenschulden für Bodenrichtwertzone

Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt eben, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens als Bodenrichtwert angegebene Wert von 35,00 €/m² entsprechend anzupassen.

Anmerkung 9:

Die Entfernung zur Kirche in östlicher Richtung beträgt ca. 150 m, wodurch Lärmbelästigungen durch das Glockengeläut stark gegeben sind. Daher wird nach Sachverständigeneinschätzung ein pauschaler Abschlag von 500,00 € in Ansatz gebracht. Vgl. die nachfolgenden Ausführungen.

Grundsätzlich sind bei Lärmbelästigungen aller Art bestimmte immissionsschutzrechtliche Richtwerte einzuhalten, und zwar:

- 30 dB (AA) am Tag
- 20 dB (A) in der Nacht

Allerdings gelten diese Werte im Bereich des liturgischen bzw. sakralen Glockengeläuts nur in einem begrenzten Rahmen, weil dieses Läuten als Ausübung der Religionsfreiheit verfassungsrechtlich geschützt ist (Art. 4 Abs. 2 Grundgesetz). Aus diesem Grund seien Geräuschimmissionen gewöhnlich als sozialadäquat hinzunehmen (BVerwG, Urteil vom 07.10.1983, Az. 7 C 44/81).

Das Zeitschlagen durch die Kirchenglocken hat nach der Rechtsprechung keinen sakralen Charakter und sei damit nicht dem Sonderstatus der Kirchen zuzurechnen. Das heißt, Kirchen können sich hierbei nicht auf die Freiheit der Religionsausübung berufen. Außerdem habe es unter den heutigen Lebensverhältnissen in seiner Funktion der Zeitangabe an Bedeutung verloren.

Aus diesen Gründen ist diese Art des Glockenläutens rein privatrechtlicher Natur. Es muss sich deswegen auch an die Voraussetzungen des Immissionsschutzrechts halten.

Bei der Beurteilung, ob das zeitliche Läuten der Kirchenglocken eine erhebliche Lärmbelästigung darstellt, ist auf die Lautstärke und Lästigkeit des Einzelgeräuschs abzustellen. Danach darf das Zeitschlagen folgende Richtwerte nicht überschreiten:

- 30 dB (AA) am Tag
- 20 dB (A) in der Nacht

Das Vorgehen gegen diese eher weltliche Lärmbelästigung durch Kirchenglocken ist erfolgsversprechender als gegen das sakrale Läuten. Doch auch hier kann unter Umständen eine gewisse Toleranz von den betroffenen Anwohnern gefordert werden, z. B. wenn das Zeitläuten seit Jahrzehnten am Ort üblich war, ohne dass es bisher zu Klagen oder Beschwerden hiergegen kam.



4.3.2 Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV21, Teil 1, Abschnitt 2 und 3, § 8

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	Innenbereich, Regelung nach § 34 BauGB
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen
planungsrechtliches / tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	Vorgaben nach § 34 BauGB
Denkmalschutz:	nicht vorhanden
Dienstbarkeiten, Baulasten, Nutzungsrechte:	nicht vorhanden
Wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen:	nicht vorhanden
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	mit Pkw und öffentliche Anbindung; normal einstuftbar
Nachbarschaft:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen
Wohnlage:	einfach bis mittel
Geschäftslage:	einfach einstuftbar
Umwelteinflüsse:	vorhanden durch Fluglärm, Glockengeläut, Truppenübungsplatz
Grundstücksgröße – (voll rentierbar; ohne selbständig nutzbare Teilflächen):	540 m ²
Grundstücksbreite:	ca. 25 m
Grundstückstiefe:	ca. 15 m
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig
Topografie:	eben
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen wird unterstellt
Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit 2 angebauten Nebengebäuden
Bauweise:	offene / geschlossene Bauweise
Baugestaltung:	Hauptgebäude (KG, EG, ausgebautes DG) mit Traufenstellung zur Straße; Ziegel-/Betondachsteineindeckung Nebengebäude 1 (EG; DG), Traufenstellung zur Straße; Ziegeleindeckung Nebengebäude 2 (EG), Traufenstellung zum Weg, Ziegeleindeckung
Wohn- / Nutzflächen: (vgl. Anlage 8 ff.)	keine Angaben möglich
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	gewogener Standard = 2,1; wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung (Änderungen o. ä. etc. können möglich sein)
energetischer Zustand:	Energieausweis liegt nicht vor; keine weiteren Angaben möglich;
Barrierefreiheit:	nicht Gegenstand der Beauftragung; insgesamt nicht gegeben
Erweiterungsfähigkeit:	ohne Bauvoranfrage keine weiteren Angaben möglich
Baujahr / fiktives Baujahr / GND / RND _{mod.} :	ca. 1873; geringe Sanierungen o. ä. etc. unterstellt; „fiktives“ Baujahr ca. 1961 / GND 80 Jahre / RND 10-15 Jahre
Besonderheiten i. S. v. boGs gem. § 8 ImmoWertV21	keine

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 Wertermittlungsstichtag 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 miterfasst 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

BGF Brutto-Grundfläche (Auszug aus der ImmoWertV 2021)

- (1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.
- (2) In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:
 - a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
 - b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
 - c) Bereich c: nicht überdeckt.
 Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.
- (3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.
- (4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.
- (5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehmbarkeit voraus; eine Begehmbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern

- (1) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum sind der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen.
- (2) Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss im Sinne der Absätze 3 und 4 Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.
- (3) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen
 - a) Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigten Dach eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und
 - b) Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind.
 Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.
- (4) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe. Ein fehlender Drenpel ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden im Sinne von Nummer 2 Absatz 4 ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen.
- (5) Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).



Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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 zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) ^(x)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 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).

Zu den besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen:

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Systematisierte Übersicht der wichtigsten boG: (Quelle: Sprengnetter.de)

1. **Besondere Rechte und Belastungen:**

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

- Mehr-/Mindermieten
- Leerstand
- Wohnungsrecht
- Nießbrauch

Sonstige Rechte und Belastungen

- Denkmalschutz
- Erbbaurecht
- Dienstbarkeiten (z. B. Wegerecht)
- Baulasten
- Erschließungskosten/Ausbaubeiträge

2. **Zustandsbesonderheiten:**

Bauschäden und ähnliches

- Feuchtigkeitsschäden
- Putzschäden
- Schädlingsbefall
- Immissionsschäden

Technische Baumängel

- ungeeignete Baustoffe
- mangelhafte Bauausführung
- Mangelhafte Konstruktion

Wirtschaftliche Baumängel

- mangelnde Raumhöhen
- unzeitgemäße, unwirtschaftliche Grundrisse
- unzureichende Belichtung
- ästhetische Mängel

Unterhaltungsbesonderheiten/Modernisierungsaufwand

- Unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand (z. B. überalterte Heizung, verwitterter Putz, überalterte Badeinrichtung)
- überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand (z. B. modernisierte Heizung, neu gestrichene Außenfassade und Treppenhäuser, modernisiertes Bad)

3. **Abweichungen im Zustand des Bodens oder der baulichen Anlagen vom üblichen baulichen Zustand**

Berücksichtigung von boGs innerhalb der Wertermittlungsverfahren

Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten bzw. für diese abgeleiteten Bewertungsdaten (z. B. Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauern, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) werden grundsätzlich für Objekte in bauschadens- und baumangelfreiem Zustand sowie mit ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Erträgen abgeleitet. Verfahrensergebnisse, die mit diesen Daten ermittelt werden (marktangepasster vorläufiger Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswert), sind deshalb hinsichtlich der wertmäßigen Auswirkungen der ggf. beim Bewertungsobjekt vorhandenen boG zu korrigieren.

Im Regelfall sind die boG gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in den Wertermittlungsverfahren nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Die Marktanpassung erfolgt z.B. im Ertragswertverfahren durch den Liegenschaftszinssatz im vorläufigen Ertragswert und im Sachwertverfahren durch den Sachwertfaktor im vorläufigen Sachwert.

➔ Beispiele der Berücksichtigung von boG:

ungünstiger Wohnungsgrundriss: Das Bad ist nur durch das Elternschlafzimmer zu erreichen (Durchgangszimmer).

- **Regelfall:** Im Ertragswertverfahren als Wertabschlag in Höhe der kapitalisierten Mindermiete nach der Marktanpassung.
- **Ausnahme:** Im Ertragswertverfahren durch einen Abschlag an der angesetzten marktüblich erzielbaren Miete oder der Wohnfläche des Durchgangszimmers.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) ^(x)

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 Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind. Vgl. auch die Ausführungen zuvor.

Hier die Definitionen einiger zuvor angeführter boGs:

- ▲ **Baumängel:** (Quelle: wikipedia)

Ein Baumangel liegt vor, wenn eine Bauleistung von der geschuldeten Qualität abweicht und nicht den vertraglichen oder technischen Anforderungen entspricht. Hierbei gibt es verschiedene rechtliche Definitionen:

- **BGB (§ 633, 634 BGB):** Ein Mangel besteht, wenn das Werk nicht die vereinbarte oder übliche Beschaffenheit hat oder sich nicht für die gewöhnliche oder vertraglich vorausgesetzte Verwendung eignet.
- **VOB/B (§ 13 VOB/B):** Ein Mangel liegt vor, wenn eine Bauleistung von den vertraglich vereinbarten oder technischen Normen entsprechender Qualität abweicht.
- **DIN-Normen:** Ein Mangel kann vorliegen, wenn die Bauleistung nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht und dadurch die Nutzung oder Sicherheit des Bauwerks beeinträchtigt wird.

Unterschied zu Bauschäden: (Quelle: wikipedia)

Während Baumängel bereits bei der Bauausführung entstehen und durch fehlerhafte Planung, Materialmängel oder Verarbeitungsfehler verursacht werden, sind Bauschäden meist die Folge von Baumängeln oder äußeren Einflüssen, die zu einer Verschlechterung des Bauwerks führen, z. B. durch Feuchtigkeit, Setzungen oder Witterungseinflüsse.

Baumängel entstehen häufig aufgrund mangelnder Bauüberwachung, unzureichender Materialqualität oder Planungsfehler. Besonders betroffen sind Bauherren, die auf eine lückenlose Kontrolle verzichten oder bei denen Kosteneinsparungen zu Lasten der Bauqualität gehen.

Die folgenden Baumängel treten am häufigsten auf: (Quelle: wikipedia)

1. **Risse in Wänden und Decken:** Sie entstehen durch Spannungen im Material, unzureichende Dehnungsfugen, Setzungen im Baugrund oder Temperaturunterschiede.
2. **Feuchtigkeit und Schimmelbildung:** Sie entstehen durch mangelhafte Abdichtung, undichten Dächern, fehlender Belüftung oder aufsteigender Feuchtigkeit aus dem Erdreich.
3. **Schallschutzmängel:** Sie entstehen durch fehlende oder unzureichende Schalldämmung in Wänden, Decken und Böden, mangelhafte Trittschalldämmung oder falsche Baustoffwahl.
4. **Setzrisse im Mauerwerk** Sie entstehen, wenn ungleichmäßige Setzungen des Fundaments, unzureichende Bodenverdichtung oder eine mangelhafte Tragfähigkeit des Baugrunds vorliegen.
5. **Wärmebrücken:** Sie entstehen durch schlechte Dämmung, durchgehende Materialien ohne thermische Trennung oder fehlerhafte Anschlüsse von Bauteilen.
6. **Undichte Fenster und Türen:** Sie entstehen durch fehlerhafte Montage, minderwertige Dichtungen oder falsche Anschlüsse an die Gebäudehülle.
7. **Mängel im Dachbereich:** Sie entstehen, wenn Schäden an der Dachabdichtung, fehlerhafte Dämmung oder unzureichende Wasserableitung vorliegen.

Wie lassen sich Baumängel erkennen?

Baumängel frühzeitig zu erkennen, spart Zeit und Kosten. Mit diesen Prüfmethode lassen sich versteckte Mängel zuverlässig aufdecken:

- **Thermografie**
Mit einer Wärmebildkamera lassen sich Wärmebrücken, Dämmfehler und Feuchtigkeit sichtbar machen.
- **Blower-Door-Test**
Dieses Verfahren misst die Luftdichtheit eines Gebäudes und deckt Leckagen auf.



- **Materialprüfungen**

Beton, Holz oder Dämmstoffe werden durch Laboranalysen oder zerstörungsfreie Verfahren geprüft.

- **Feuchtemessung**

Messgeräte bestimmen den Feuchtigkeitsgehalt in Wänden und Böden.

- **Endoskopie**

Eine kleine Kamera wird in Hohlräume oder Installationskanäle eingeführt, um versteckte Schäden aufzudecken.

- **▲ Bauschaden:** (Quelle: wikipedia)

Ein **Bauschaden** ist die Verschlechterung des Zustandes einer Immobilie durch ein schädigendes Ereignis, z. B. durch einen Baumangel. In der DIN 31051 wird unter einem Schaden im Sinne der Instandhaltung ein Zustand beschrieben, welcher nach Unterschreiten eines bestimmten Grenzwertes des Abnutzungsvorrats eine im Hinblick auf die Verwendung unzulässige Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bedingt. Beispiele für Bauschäden sind Abblätterungen, Abplatzungen, Abrasionen, Ausblühungen, Korrosion, Risse und Undichtigkeiten.

Ein Bauschaden kann vielseitige Ursachen haben, z. B. Durchfeuchtung aufgrund eines Wasserrohrbruchs, Abblätterung aufgrund von Frostsprengung, Salzkristallisation bzw. hygroskopisches Quellen oder Korrosion aufgrund von Einwirkungen durch Alkalien, Salzlösungen bzw. Säuren.

Ein Bauschaden kann auch auf Grund des Einsatzes minderwertiger Baustoffe entstehen.

Die Verschlechterung wirkt sich in der Regel durch eine Wertminderung aus. Daher müssen Bauschäden in Wertermittlungen angemessen berücksichtigt werden. Nicht behobene oder behebbare Schäden können auffälligkeit bewirken.

- **▲ Unterhaltungsstau / Instandhaltungsstau:** (Quelle: wikipedia)

Bei einem Unterhaltungs- / Instandhaltungsstau handelt es sich um die unterlassenen oder aufgeschobenen Maßnahmen zur Instandhaltung einer Liegenschaft. Verursacht wird ein Unterhaltungs- / Instandhaltungsstau oft durch das Fehlen finanzieller Mittel oder durch die vermeintlich niedrige Dringlichkeit der Unterhaltungs- / Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Folgen eines Unterhaltungs- / Instandhaltungsstaus machen sich oft in Form von technischen Störungen oder Schäden am Gebäude sichtbar. Hierdurch verringert sich sowohl der Wert der Immobilie, als auch ihre Nutzungsdauer.

Wichtig: Nicht ausgeführte Modernisierungsmaßnahmen, Sanierungen oder etwaige Baumaßnahmen, die nicht zur Instandhaltung des Objekts dienen, zählen nicht dazu.

Der Begriff Unterhaltungs- / Instandhaltungsstau einfach erklärt:

- unterlassende oder aufgeschobene Instandhaltungsmaßnahmen
- Ursache: Mangel finanzieller Mittel oder niedrige Dringlichkeit
- Folgen: technische Störungen, Schäden am Gebäude, verringerte Nutzungsdauer, Wertverlust

- (x) *Die zuvor gemachten, ergänzenden Ausführungen in den Punkten „besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale boGs, Baumängel und Bauschäden“ dienen rein der Information und sollen die einzelnen verwendeten Begriffe näher erläutern. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es sich bei vorliegenden Gutachten nicht um ein Bauschadensgutachten handelt, sondern um ein Gutachten, welches den Wert einer Immobilie ermitteln soll. Daher wird in den weiteren Ausführungen unter Punkt 4.4.4 auch nur oberflächlich auf Mängel und Schäden o. ä. etc. eingegangen; für eine vertiefende Beurteilung ist ein Schadensgutachten erforderlich.*

Definitionen der Begriffe: besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustandsbesonderheiten

Die zuvor genannten Begrifflichkeiten bedürfen der Erklärung, da meistens von Laien (und auch von Fachleuten) durcheinandergebracht und auch verwechselt. Zu diesem Zweck wurde die KI (GROK) befragt und in den / durch die nachfolgenden Ausführungen analysiert und erklärt.

- **▲ besondere Bauteile:** (Quelle: KI, GROK)

Hierbei handelt es sich um spezielle Elemente eines Gebäudes oder einer Immobilie, die u. U. den Wert maßgeblich beeinflussen, aber nicht in den Standardberechnungen der Normalherstellungskosten (NHK) oder der Bruttogrundfläche erfasst werden. Das Gebäude ohne diese Bauteile gilt als "Normgebäude". Diese Komponenten werden separat bewertet, um den tatsächlichen Verkehrswert oder Sachwert der Immobilie präzise zu ermitteln.

Warum werden besondere Bauteile separat bewertet?

- Sie sind oft nachträglich hinzugefügt (z. B. nach dem Baujahr des Hauptgebäudes).
- Sie erhöhen den Nutzwert oder die Funktionalität, ohne in die Standardflächen- oder Volumenberechnung einzugehen.
- Die Bewertung berücksichtigt Alter, Zustand und Herstellungskosten (pauschal oder einzeln geschätzt).
- Beispiele für nicht-besondere Außenanlagen (wie Standardterrassen oder Zäune) sind im Hauspreis bereits abgegolten.

Beispiele für besondere Bauteile:

- Außenbauteile:
Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten, Erker, Zwerchgiebel, Carports
- techn. Anlagen:
Aufzüge, Solaranlagen (als Teil der Heizung), Klimaanlage, spezielle Heizsysteme
- Inneneinrichtungen:
Treppen (z. B. monumentale), Aufzüge im Inneren, spezielle Decken- oder Wandkonstruktionen
- Außenanlagen:



besondere Wege, Bepflanzungen, Zäune (über Standard hinaus), Viehroste oder Zugangssysteme im Naturschutz

- **▲ besondere Einrichtungen:** (Quelle: KI, GROK)

Besondere Einrichtungen in Immobilien beziehen sich auf spezielle, fest mit dem Gebäude verbundene Ausstattungen oder Anlagen, die über die übliche Standardausstattung hinausgehen und in der Regel bei der Immobilienbewertung (z. B. nach ImmoWertV oder Sachwertrichtlinie) gesondert berücksichtigt werden. Sie zeichnen sich durch höhere Herstellungskosten oder spezifische Funktionen aus und sind oft nicht ohne Zerstörung entfernbar. Solche Einrichtungen können den Wert einer Immobilie maßgeblich beeinflussen, wobei Mängel oder Abnutzung wertmindernd wirken.

Beispiele für besondere Einrichtungen:

- fest installierte techn. Anlagen:
Aufzüge, Klimaanlage, Notstromaggregate, Alarmanlagen, Tresoranlagen, Rohrpostsysteme
- spezielle Ausstattungen:
fest eingebaute Kamine, hochwertige Einbauküchen (sofern fest verbunden), spezielle Beleuchtungssysteme
- gewerbespezifische Einrichtungen:
Medienversorgung in Krankenhäusern oder Laboren, Kühlräume in Gastronomieimmobilien, serverbasierte IT-Infrastrukturen in Bürogebäuden

- **▲ Zustandsbesonderheiten:** (Quelle: KI, GROK)

Zustandsbesonderheiten bei Immobilien beziehen sich auf spezifische Merkmale oder Mängel eines Gebäudes, die dessen Zustand von einem vergleichbaren Standard abweichen lassen und den Wert der Immobilie beeinflussen können. Sie werden insbesondere in der Immobilienbewertung nach ImmoWertV und Sachwertrichtlinie (SW-RL) als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** erfasst. Diese Besonderheiten können sowohl wertsteigernd als auch wertmindernd wirken, je nach Art und Umfang.

Beispiele für Zustandsbesonderheiten:

- wertsteigernde Zustandsbesonderheiten:
 - Überdurchschnittliche Ausstattung: Hochwertige Materialien (z. B. Natursteinböden, maßgefertigte Einbauten), moderne energetische Sanierungen (z. B. Wärmedämmung, neue Fenster), Smart-Home-Systeme.
 - Hervorragender Pflegezustand: Frisch renovierte oder neuwertige Gebäude ohne sichtbare Abnutzung.
 - Besondere Einrichtungen: Fest installierte, hochwertige technische Anlagen wie Aufzüge, Klimaanlage oder Alarmanlagen, sofern sie in einwandfreiem Zustand sind.
- wertmindernde Zustandsbesonderheiten:
 - Baumängel: Feuchtigkeitsschäden, Schimmel, Risse in der Bausubstanz, defekte Dachkonstruktionen
 - Abnutzung/Veraltung: veraltete Heizungs- oder Sanitäranlagen, abgenutzte Böden oder Fenster, die nicht mehr dem Standard entsprechen
 - Funktionelle Einschränkungen: ungünstige Grundrisse, unzureichende Belichtung, Lärmbelästigung durch Standortbedingungen
 - Reparaturstau: nachtragspflichtige Instandsetzungen, z. B. marode Elektrik oder undichte Dächer
- spezifische Nutzungsbedingungen:
 - Sonderbauten: Gebäude wie Krankenhäuser, Labore oder Versammlungsstätten, deren Zustand durch spezielle Anforderungen (z. B. Brandschutz, Hygiene) beeinflusst wird.
 - Denkmalschutz: Einschränkungen bei Sanierungen oder Modernisierungen, die den Zustand und die Nutzung beeinflussen.
- beispielhafte Auswirkungen:
 - neue Wärmedämmung: wertsteigernd (geringere Energiekosten)
 - Feuchtigkeitsschäden: wertmindernd (Sanierungskosten)
 - hochwertige Einbauküche: wertsteigernd (bei gutem Zustand; fest verbunden)
 - veraltete Elektrik: wertmindernd (Sicherheitsrisiken, Sanierungsbedarf)

4.4.3 Ausgangsdaten zur Sachwertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39

Grundstücksgröße:	540 m ²
Bodenwert, (vollständig rentierlich):	rd. 17.800,00 €
Baujahr:	ca. 1873
Umbaumaßnahmen etc. in:	unterstellt durchgeführt; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.2.1
„fiktives“ Baujahr:	ca. 1961
Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag):	25. März 2026
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Gebäudealter:	153 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rechnerisch:	0 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert:	10-15 Jahre (je nach Gebäude)



OLAF MEYER
 Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
 Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
 mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
 bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
 Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

Wohnfläche (WF):	keine Angaben möglich
Nutzfläche (NF):	keine Angaben möglich
Brutto-Grundfläche (BGF) Wohngebäude:	393 m ² (vgl. Anlage 8 ff.)
Brutto-Grundfläche (BGF) Nebengebäude 1:	142 m ² (vgl. Anlage 8 ff.)
Brutto-Grundfläche (BGF) Nebengebäude 2:	71 m ² (vgl. Anlage 8 ff.)
Brutto-Rauminhalt (BRi) Wohngebäude:	keine Angaben möglich
Brutto-Rauminhalt (BRi) Nebengebäude 1:	keine Angaben möglich
Brutto-Rauminhalt (BRi) Nebengebäude 2:	keine Angaben möglich
NHK (2010, inkl. BNK) für Wohngebäude:	691,00 €/m ²
NHK (2010, inkl. BNK) für Nebengebäude 1:	263,00 €/m ²
NHK (2010, inkl. BNK) für Nebengebäude 2:	175,00 €/m ²
Baupreisindex BPI am WEST/QST:	193,4/100, bzw. 197,3/100 (I. Quartal 2026)
NHK (am WEST/QST, inkl. BNK) für Wohngebäude:	1.336,39 €/m ²
NHK (am WEST/QST, inkl. BNK) für Nebengebäude 1:	518,90 €/m ²
NHK (am WEST/QST, inkl. BNK) für Nebengebäude 2:	345,53 €/m ²
Sachwert- / Marktanpassungsfaktor:	0,96
Außenanlage:	+ 9.100,00 €
besondere (übliche) Bauteile / Einrichtungen:	+ 3.800,00 €
Summe aller Zu- und Abschläge für boGs:	- 69.000,00 €



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

4.4.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien- wohnhaus	Lagergebäude (= Nebengebäude 1)	Lagergebäude (= Nebengebäude 2)
Unterstellte Folgenutzung		Einfamilien- wohnhaus	Lagergebäude (= Nebengebäude 1)	Lagergebäude (= Nebengebäude 2)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	691,00 €/m² BGF	263,00 €/m² BGF	175,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	393,00 m²	142,00 m²	71,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	271.563,00 €	37.346,00 €	12.425,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.03.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	197,3/100	197,3/100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25.03.2026	=	1.336,39 €/m² BGF	518,90 €/m² BGF	345,28 €/m² BGF
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	525.202,84 €	73.683,66 €	24.514,53 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	525.202,84 €	73.683,66 €	24.514,53 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
• prozentual		81,25 %	75,00 %	75,00 %
• Faktor	x	0,1875	0,25	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	98.475,53 €	18.420,91 €	6.128,63 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	300,00 €	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	100.475,53 €	18.720,91 €	7.628,63 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		126.825,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.100,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	135.925,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	153.725,07 €
Sachwertfaktor	×	0,96
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	147.576,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	69.000,00 €
Sachwert	=	78.576,07 €
	rd.	78.600,00 €



4.4.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist die NHK 2010 die Basis für alle Bewertungen.

➤ Ermittlung des Gebäudestandards:

Auf Erhebungen im Ortstermin sowie der in Kapitel „3“ daraus resultierenden Gebäudebeschreibung folgt zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer zunächst eine schematische Einordnung und Klassifizierung des Bewertungsobjektes mit seinen Merkmalen und Eigenschaften in den Standardstufen.

1. Wohngebäude:

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Wohngebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	55,0 %	22,0 %	0,0 %	0,0 %

➤ Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft / exemplarisch):

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Entsprechend ist sie lediglich schematisch zu verstehen und anzuwenden. Alle in der Praxis auftretenden Fälle müssen durch die Darstellung abgedeckt werden. Sie kann jedoch nicht alle in der Praxis auftretenden Standardfälle auflisten, Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebene Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Beschreibungen der Gebäudeausstattungsstandards basiert auf dem Bezugsjahr NHK 2010 (vgl. hierzu Anlage 2 der Sachwertrichtlinie).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Hirschbach

Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	55,0	376,75
3	785,00	22,0	172,70
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 690,90			
gewogener Standard = 2,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 690,90 €/m² BGF
rd. 691,00 €/m² BGF

Anpassung an den Stichtag

• BPII. Quartal 2026 = 193,4 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.336,39 €/m² WF

2. Nebengebäude 1:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Lagergebäude (= Nebengebäude 1)

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00			
gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

350,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Ausstattung unterstellt niedriger als in o. a. Tabelle, es existieren nur die Ausstattungsstandards 3-5, aber nicht niedriger, daher Anpassung erforderlich

× 0,750

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 262,50 €/m² BGF

rd. 263,00 €/m² BGF

Anpassung an den Stichtag

- BPI I. Quartal 2026

= 197,3 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 518,90 €/m² BGF

3. Nebengebäude 2:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Lagergebäude (= Nebengebäude 2)

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00			
gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

350,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Ausstattung unterstellt niedriger als in o. a. Tabelle, es existieren nur die Ausstattungsstandards 3-5, aber nicht niedriger, daher Anpassung erforderlich

× 0,500

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 175,00 €/m² BGF

rd. 175,00 €/m² BGF

Anpassung an den Stichtag

- BPI I. Quartal 2026

= 197,3 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 345,28 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Hirschbach

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)	2.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung Dachaufbau	
Besondere Einrichtungen (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)	0,00 €
keine vorhanden	
Summe	2.000,00 €

Gebäude: Lagergebäude (= Nebengebäude 1)

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)	300,00 €
2 Stück Vordach	
Besondere Einrichtungen (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)	0,00 €
keine vorhanden	
Summe	300,00 €

Gebäude: Lagergebäude (= Nebengebäude 2)

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)	0,00 €
keine vorhanden	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)	1.500,00 €
PV-Anlage	
Summe	1.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Außenanlagen bewegen sich im Normalfall in einer Spanne von ca. 2 – 8 %. Der u. a. angegebene Wert bewegt sich bei ca. 7,18 % (und somit innerhalb der normalen Spanne), bezogen auf den vorläufigen Sachwert des Gebäudes.

Außenanlagen (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen Hof- und Wegebefestigung Grundstücks- und Hausanschlüsse Gartenanlagen und Pflanzungen Befestigte Stellplatzfläche	
Summe	9.100,00 €



Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Das (gemäß Angaben LVGL) ca. 1873 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes unterstellt durchgeführte Maßnahmen mit 2,0 Modernisierungspunkten (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellt durchgeführte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,8
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,2
Fassade	4	0,0	0,2
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,0	2,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1873 = 153 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 153 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von ca. 1961.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude 1+2

Auf Grund des vor Ort vorgefundenen Zustandes wird nach Sachverständigeneinschätzung unterstellt, dass diverse Modernisierungsmaßnahmen o. ä. stattgefunden haben könnten und damit eine mögliche Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren unterstellt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichtes 2025 des Landes Rheinland-Pfalz, (Anwendung siehe unten)
- 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.

Ermittlung des Sachwertfaktors



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

ermittelter / angesetzter Sachwertfaktor

= 0,96

Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2025:

SACHWERTFAKTOR

Veröffentlichung Zwischenauswertung vom Juni 2025
i.V. mit LGM 2025, Kap. 4.2.2, S. 110 ff (aktuelle Version)

Erf. bestehend		SWF = a + b·SW ² + c·SW ³ (Segment 1 bis 4) SWF = a + c·SW ³ (Segment 5 bis 6)					
Marktwert	1	2	3	4	5	6	
Koeffizienten							
a	27,338109	6,270023	12,513822	12,895474	23,935099	88,256062	
b	0,123024	0,123077	0,044879	0,058442			
c	-0,175823	-0,200817	-0,216796	-0,148818	-0,144290	-0,704294	
Standardfehler der Koeffizienten							
Std. a	± 0,197729	± 0,165423	± 0,230750	± 0,172507	± 0,107405	± 0,252889	
Std. b	± 0,014950	± 0,015326	± 0,085152	± 0,033985			
Std. c	± 0,016377	± 0,013888	± 0,065029	± 0,012790	± 0,014000	± 0,015235	
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe							
Std. a	± 0,13	± 0,12	± 0,23	± 0,23	± 0,14	± 0,18	
approximatives Dichteschätzintervall (95%)							
	0,35	0,32	0,51	0,40	0,43	0,70	

BAW 15,85

vSW 159,785

Ergebnis
Marktwert
BAW-Bereich

	1	2	3	4	5	6
SWF	20-30 0,96	40-150 0,88	60-250 1,04	90-410 1,19	120-620 1,35	120-1150 1,59

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel (in a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten) - mangelhafte / unzureichende Dämmung (entspricht nicht den aktuellen Vorgaben) - sonstige Mängel allgemein etc. - vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6	-10.000,00 €
Bauschäden (in a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten) - Feuchtigkeitsschäden und Risse etc. - vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6	-7.500,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten / Unterhaltungsstau o. ä. etc. (in a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten) - Unterhaltungsbesonderheiten und Unterhaltungsstau o. ä. etc. - vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6	-50.000,00 €
Weitere Besonderheiten (in a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)	-1.500,00 €



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

- merkantiler Minderwert auf Grund von Lärmimmissionen (vgl. die Ausführungen unter Punkt 2.1.2 ff.); die Berücksichtigung hierfür hat zwar tlw. bereits in der Bodenrichtwertfindung Berücksichtigung gefunden, kann aber für die weiteren Lärmfaktoren dennoch nicht unbeachtet bleiben, da Lärm als solcher auch Auswirkungen auf die Psyche haben kann. Abschlag auf Grund der Ausführungen unter Punkt 2.1.2 ff.; Abschlag von 1 % bezogen auf 153.725,00 €;

Summe

-69.000,00 €

4.5 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) mit rd. **78.600,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag für das mit einem Wohngebäude mit 2 Nebengebäuden bebaute Grundstück / Flurstück in 66887 Horschbach, Ringstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Horschbach	387	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horschbach	----	56

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026 mit rd.

78.600,00 €

(in Worten: achtundsiebzigtausendsechshundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

4.6 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag

Der **Verkehrswert**, auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung mit einem ca. **10 %-igen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 7.900,00 €** versehen, für das mit einem Wohngebäude mit 2 Nebengebäuden bebaute Grundstück / Flurstück in 66887 Horschbach, Ringstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Horschbach	387	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horschbach	----	56

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026 mit rd.

70.700,00 €

(in Worten: siebzigtausendsiebenhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



5 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstücks BwG „2“ (Farbe blau)

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück / Flurstück (nur Nebenanlagen o. ä. etc. vorhanden) in 66887 Horschbach, Ringstraße 5 zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Horschbach	387	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horschbach	-----	57	1.000 m ²
Fläche insgesamt:			1.000 m²

5.1.1 Darstellung des Bewertungsgrundstücks BwG „2“ (Farbe blau)

Vgl. die Darstellung unter Punkt 4.1.1

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

5.3 Bodenwertermittlung

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.3.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Vgl. Anlage 7. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mi (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Zuschnitt	=	lageüblich
Topografie	=	i. M. eben
Einstufung	=	Bauland

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag)	=	25.03.2026
Entwicklungsstufe	=	Bauland
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Bauflächen)



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Hirschbach

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	unbebaut
Anbauart	=	unbebaut
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²
Zuschnitt	=	unregelmäßig
Topografie	=	nach Südwesten um ca. 5 m ansteigend
Einstufung	=	Hinterland, erstes Gartenland

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25.03.2026 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)	=	35,00 €/m ²		Anmerkung 1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.03.2026	x 1,000	Anmerkung 2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	
Anbauart	freistehend	unbebaut	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	Mi (Mischgebiet)	M (gemischte Baufläche)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,00 €/m ²	Anmerkung 3
Fläche (m ²)	700	1.000	x 0,940	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauland	x 1,000	
Vollgeschosse	2	unbebaut	x 1,000	
Bauweise	offen	unbebaut	x 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	x 1,000	Anmerkung 5
Topografie	i. M. eben	nach Südwesten um ca. 5 m ansteigend	x 0,950	Anmerkung 6
Einstufung	Bauland	Hinterland / erstes Gartenland	x 0,500	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 15,63 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	15,63 €/m ²		Anmerkung 8
Fläche	x	1.000 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	=	15.630,00 €		
	rd.	15.600,00 €		

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25.03.2026 insgesamt 15.600,00 €.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 35,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde zwar bereits vor längerer Zeit neu angepasst. Gegenwärtig sind nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens keine Einflüsse vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens



abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Anmerkung 4:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Nach Anwendung des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts des Landes Rheinland-Pfalz (LMGB 2025, Punkt 4.5.4 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland, S. 235) ergeben sich folgende Anwendungsfaktoren:

- 1.000 m ²	=	0,940
- 700 m ²	=	0,970
- UK	=	1,7034 * F (Fläche = 1.000 m ²) ^(-0,086) = ca. 0,9404087 = <u>rd. 0.94</u>

Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen unregelmäßigen Zuschnitt aufweist, der lageüblich eingestuft werden kann, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt nach Südwesten um ca. 5 m ansteigend ist, was Nachteile in seiner Ausnutzung mit sich bringt, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt nur indirekt als Bauland eingestuft werden kann, besser gesagt, eher als „besseres“ Hinterland und / oder erstes Gartenland fungiert, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 50 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens als Bodenrichtwert angegebene Wert von 35,00 € / m² entsprechend anzupassen.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit 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 (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor 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).

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 (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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 zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (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).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Instandhaltung, 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 Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind.

5.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks BwG „2“ (Farbe blau) 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)		15.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	13.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	28.900,00 €



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66687 Horschbach

marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	28.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	0,00 €
	rd.	28.900,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.4.4.

Außenanlagen

Außenanlagen <i>(in a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit)</i>	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
- Stützmauern inkl. Treppenanlagen - Einfriedungen inkl. Tor - rückwärtiger Anbau an das Hauptgebäude - rückwärtiger Anbau an das Nebengebäude 1 - rückwärtiger Anbau an das Nebengebäude 2 zur Hoffläche - Gewächshaus - Hochbeete - Freisitzfläche - Wegebeleuchtung - Pavillon - Gartenhaus - Teich - Grillbereich - Schaukel etc. - Anbau an das Nebengebäude 2 nach Südosten - Gartenanlagen und Anpflanzungen etc.	
Summe	13.300,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

keine vorhanden

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

keine vorhanden

5.5 Verkehrswert des BwG „2“ (Farbe blau)

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) mit rd. 28.900,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Bewertungsgrundstück BwG „2“ (Farbe blau) in 66887 Horschbach, Ringstr. 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nm.	
Horschbach	387	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horschbach	----	57	1.000 m²

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) 25. März 2026 mit rd.

28.900,00 €

(in Worten: achtundzwanzigtausendneuhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



6 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstücks BwG „3“ (Farbe grün)

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück / Flurstück in 66687 Horschbach, Ringstraße 5 zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) 25. März 2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Horschbach	387	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horschbach	—	58	190 m ²
Fläche insgesamt:			190 m ²

6.1.1 Darstellung des Bewertungsgrundstücks BwG „3“ (Farbe grün)

Vgl. die Darstellung unter Punkt 4.1.1

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.2.

6.3 Bodenwertermittlung

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.3.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 35,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Vgl. Anlage 7. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mi (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Zuschnitt	=	lageüblich

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag)	=	25.03.2026
Entwicklungsstufe	=	Bauland
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Bauflächen)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	unbebaut
Anbauart	=	unbebaut
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche (f)	=	190 m ²
Zuschnitt	=	unregelmäßig

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag) 25.03.2026 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)	=	35,00 €/m ²		Anmerkung 1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.03.2026	×	1,000
				Anmerkung 2



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Anbauart	freistehend	unbebaut	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	Mi (Mischgebiet)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	35,00 €/m ²	Anmerkung 3
Fläche (m ²)	700	190	×	1,085	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauland	×	1,000	
Vollgeschoss	2	unbebaut	×	1,000	
Bauweise	offen	unbebaut	×	1,000	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	×	1,000	Anmerkung 5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	37,98 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	37,98 €/m ²	Anmerkung 6
Fläche			×	190 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	7.216,20 €	
			rd.	7.200,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25.03.2026 insgesamt 7.200,00 €.

6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 35,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde zwar bereits vor längerer Zeit neu angepasst. Gegenwärtig sind nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens keine Einflüsse vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b.a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Anmerkung 4:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Nach Anwendung des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts des Landes Rheinland-Pfalz (LMGB 2025, Punkt 4.5.4 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland, S. 235) ergeben sich folgende Anwendungsfaktoren:

190 m ²	=	ca. 1,086
700 m ²	=	0,970
UK	=	1,7034 * F (Fläche = 190 m ²) ^{-0,086} = ca. 1,084785 = <u>rd. 1,085</u>

Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen unregelmäßigen Zuschnitt aufweist, der lageüblich eingestuft werden kann, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens als Bodenrichtwert angegebene Wert von 35,00 €/m² entsprechend anzupassen.

6.4 Vergleichswertermittlung

6.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.4.1.



6.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.4.2.

6.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks BwG „3“ (Farbe grün) 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)	7.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 2.800,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 10.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 10.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 0,00 €
rd.	10.000,00 €

6.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.4.4.

Außenanlagen

Außenanlagen (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit)	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Stützmauern mit Anpflanzungen etc.	
Summe	2.800,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

keine vorhanden

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

keine vorhanden

6.5 Verkehrswert des BwG „3“ (Farbe grün)

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) mit rd. 10.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Bewertungsgrundstück BwG „3“ (Farbe grün) in 66687 Horschbach, Ringstr. 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.	
Horschbach	387	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horschbach	----	58	190 m²

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026 mit rd.

10.000,00 €

(in Worten: zehntausend Euro 00 / 100)

geschätzt.



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66687 Horschbach

7 Verkehrswert des gesamten Bewertungsauftrags (Farbe rot)

7.1 Zusammenstellung der Einzelwerte ohne Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwG und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026:

Bewertungsobjektbezeichnung	Bebauung / Nutzung	Fläche	Wert des BwG
BwG „1“ (Parz.-Nr. 56) (Farbe orange)	bebaut / Wohngebäude und zwei Nebengebäude	540,00 m ²	78.600,00 €
BwG „2“ (Parz.-Nr. 57) (Farbe blau)	un-/bebaut, Anbau und mehrere weitere bauliche Anlage in Form von Gartenhaus, Pool, Sitzflächen o. ä. etc. / Bauland	1.000,00 m ²	28.900,00 €
BwG „3“ (Parz.-Nr. 58) (Farbe grün)	unbebaut / Bauland	190,00 m ²	10.000,00 €
Summe		1.730,00 m²	rd. 117.500,00 €

Der Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden bebaute Grundstück / Flurstück, sowie die un-/bebauten weiteren Grundstücke / Flurstücke in 66687 Horschbach, Ringstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Horschbach	387	1, 2, 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Horschbach	-----	56, 57, 58

wird zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026 mit rd.

117.500,00 €

(in Worten: einhundertsechzehntausendfünfhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

7.2 Zusammenstellung der Einzelwerte mit Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwG und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026:

Bewertungsobjektbezeichnung	Bebauung / Nutzung	Fläche	Wert des BwG
BwG „1“ (Parz.-Nr. 56) (Farbe orange)	bebaut / Wohngebäude und zwei Nebengebäude	540,00 m ²	70.700,00 €
BwG „2“ (Parz.-Nr. 57) (Farbe blau)	un-/bebaut, Anbau und mehrere weitere bauliche Anlage in Form von Gartenhaus, Pool, Sitzflächen o. ä. etc. / Bauland	1.000,00 m ²	28.900,00 €
BwG „3“ (Parz.-Nr. 58) (Farbe grün)	unbebaut / Bauland	190,00 m ²	10.000,00 €
Summe		1.730,00 m²	rd. 109.600,00 €

Der Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden bebaute Grundstück / Flurstück, sowie die un-/bebauten weiteren Grundstücke / Flurstücke in 66687 Horschbach, Ringstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Horschbach	387	1, 2, 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Horschbach	-----	56, 57, 58

wird zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25. März 2026 mit rd.

109.600,00 €

(in Worten: einhundertneuntausendsechshundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postaloetzstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 25. März 2026 besichtigt und das vorliegende Verkehrswertgutachten unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Ersteller 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.

Hinweis:

Der ermittelte Verkehrswert des vorliegenden Gutachtens wurde Stichtag bezogen ermittelt, d. h. der Verkehrswert ist nur für maximal diesen Tag gültig. Sollte das Gutachten über diesen Zeitpunkt hinaus genutzt werden (maximal ein Jahr), so sollte das gesamte Gutachten, inklusive aller Beschreibungen und Datensätze, sowie der ermittelte Verkehrswert, auf seine Gültigkeit überprüft werden und ggf. an den aktuellen Wert angepasst werden. Eine Verkehrswertermittlung für einen in der Zukunft liegenden Stichtag ist unzulässig.






Olaf Meyer




Aufgestellt:
66606 St. Wendel, 11. Mai 2026




OLAF MEYER
OWS - Ingenieurbüro für Immobilienbewertungen
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Sachverständiger – Grundstücksbewertung
Postaloetzstraße 6, 66606 St. Wendel
Tel.: 0 68 91 / 5 01 05 22 • Fax: 0 68 91 / 5 01 05 33
• www.ows-bw.de • E-Mail: grundverm@ows-bw.de

(Ersteller)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung:

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Eine Haftung gegenüber jeglichen Dritten (z. B. Konstellation zwischen Auftraggeber und Auftraggeber, Erwerbern, Eigentümern o. ä. etc.) ist in Gänze ausgeschlossen; es wird jedem möglichen Erwerber des Objektes eine selbständige Überprüfung aller im Gutachten verwendeten Datensätze etc. empfohlen.

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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 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.

Dieses Gutachten ist unter der Prämisse erstellt, dass alle Rechtsgrundlagen (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Bestimmungen etc.) des Bundes, wie auch die derzeitige Währung, voll umfänglich Rechtsgültigkeit besitzen.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 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.

Das beauftragte Gutachten wird als Einschreiben versandt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das vorliegende Gutachten sofort auf Mängel etc. zu überprüfen. Die Widerspruchsfrist des Auftraggebers endet nach vier Wochen, ab Empfangsdatum des Gutachtens beim Gutachtenempfänger.



8 Verwendete Fachgrundlagen etc.

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– alle Rechtsgrundlagen etc. in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtsgültigen Fassung –

- **BauGB:**
Baugesetzbuch
- **BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **LBO:**
Landesbauordnung / -en (bezogen auf die Bebauungspläne und deren Daten der Satzungsbeschlüsse) des jeweiligen Bundeslandes des zu bewertenden Objektes
- **BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch
- **WEG:**
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- **Erbbaurechtsgesetz:**
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht
- **ZVG:**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- **ImmoWertV und ImmoWertV21:**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- **SW-RL: (nur zur Info)**
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- **VW-RL: (nur zur Info)**
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- **EW-RL: (nur zur Info)**
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- **BRW-RL: (nur zur Info)**
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
- **WertR: (nur zur Info)**
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
- **GEG:**
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020; i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Augst 2020 (BGBl Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, S. 1728 ff.); mit Inkrafttreten zum 01. November 2020
- **WoFlV:**
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- **WMR:**
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)
- **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)
- **II. BV:**
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021-25, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020,
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024

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 Januar 2026) erstellt.

8.4 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

8.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

ALK – Liegenschaftskarte:

- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens

Straßenkarten:

- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens
- Großer Reiseatlas 2003/4, Map&Guide
- Karten MairDumont Promotion, Ostfildern
- Karten (Anlagen 1 – 3) „OpenStreetMap®“ (open data commons open database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap-Foundation (OSMF)); © OpenStreetMap Contributors

Mieten und allgemeine Grundlagen:

- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreise 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz

8.6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Grundkarte und Umgebung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 4.1-3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 5.1-2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 6: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 7.1: Fotodokumentation – BwG „1-3“
- Anlage 7.2: Fotodokumentation – BwG „2“ (Farbe blau)
- Anlage 7.3: Fotodokumentation – BwG „3“ (Farbe grün)
- Anlage 8.1-2: Bauzahlenberechnungen
- Anlage 9.1-2: Grundbuchauszug
- Anlage 10: sonstige Unterlagen



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Horschbach

Anlage 1: Grundkarte Rheinland-Pfalz und angrenzende Bundesländer / Länder

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

Grundkarte Rheinland-Pfalz und angrenzende Bundesländer / Länder (© OpenStreetMap Contributors)



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Horschbach

Anlage 2: Grundkarte Horschbach und Umgebung

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

Grundkarte Horschbach und Umgebung (© OpenStreetMap Contributors)



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Horschbach

Anlage 3: Stadtplan Horschbach

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



DLAF MEYER
 Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
 Postfach 101, D-66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
 mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
 bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
 Ringstraße 5 in 66567 Hirschbach

Anlage 4.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 8, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Hirschbach

Anlage 4.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

Anlage 4.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach 101, D-66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Hirschbach

Anlage 5.1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 8, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

Anlage 5.2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 8, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

Anlage 6: Auszug aus der Flurkarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT WESTPFALZ

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



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

Anlage 7.1: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „1-3“



Foto 1 – Südwestansicht Hauptgebäude



Foto 2 – Westansicht gesamtes Gebäude



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach 201, D 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hornbach

Anlage 7.1: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „1-3“



Foto 3 – Nordwestansicht Hauptgebäude



Foto 4 – Nordwestansicht Nebengebäude 1



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Horschbach

Anlage 7.1: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „1-3“



Foto 5 – Nordansicht gesamt



Foto 6 – Nordostansicht Nebengebäude 1+2



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Horschbach

Anlage 7.1: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „1-3“



Foto 7 – Nordostansicht Nebengebäude 2



Foto 8 – Nordostansicht Nebengebäude 1



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Horschbach

Anlage 7.1: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „1-3“



Foto 9 – Nordostansicht Nebengebäude 2



Foto 10 – Südostansicht Nebengebäude 2



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Horschbach

Anlage 7.1: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „1-3“



Foto 11 – Südansicht Nebengebäude 2, 1 und tlw. Hauptgebäude



Foto 12 – Südostansicht Hauptgebäude



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach 101, D-66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Hornbach

Anlage 7.1: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „1-3“



Foto 13 – Außenanlage und Besonderheiten o. ä. etc.



Foto 14 – wie vor



Foto 15 – wie vor



Foto 16 – wie vor



Foto 17 – wie vor



Foto 18 – wie vor



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 5, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Hirschbach

Anlage 7.1: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „1-3“



Foto 19 – wie vor



Foto 20 – wie vor



Foto 21 – wie vor



Foto 22 – Außenschäden o. ä. etc.



Foto 23 – wie vor



Foto 24 – wie vor



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Horschbach

Anlage 7.1: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „1-3“



Foto 25 – wie vor



Foto 26 – wie vor



Foto 27 – wie vor



Foto 28 – wie vor



Foto 29 – wie vor



Foto 30 – wie vor



OLAF MEYER
 Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
 Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
 mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
 bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
 Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

Anlage 7.1: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „1-3“



Foto 31 – wie vor



Foto 32 – wie vor



Foto 33 – wie vor



Foto 34 – wie vor



Foto 35 – wie vor



Foto 36 – wie vor



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

Anlage 7.1: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „1-3“



Foto 37 – wie vor



Foto 38 – wie vor



Foto 39 – wie vor



Foto 40 – wie vor



Foto 41 – wie vor



Foto 42 – Kirche in der Nähe



OLAF MEYER
 Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
 Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
 mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
 bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
 Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

Anlage 7.2: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „2“ (Farbe blau)



Foto 44 – wie vor

Foto 43 – Außenanlage



Foto 45 – wie vor



Foto 46 – wie vor



Foto 47 – wie vor



Foto 48 – wie vor



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

Anlage 7.2: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „2“ (Farbe blau)



Foto 49 – wie vor



Foto 50 – wie vor



Foto 51 – wie vor



Foto 52 – wie vor



Foto 53 – wie vor



Foto 54 – wie vor



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66567 Hirschbach

Anlage 7.3: Fotodokumentation – Bewertungsgrundstück BwG „3“ (Farbe grün)



Foto 55 – Außenbereich



Foto 56 – wie vor



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

Anlage 8.1: Bauzahlenberechnungen - Allgemein

- ☐ Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund der übergebenen Planunterlagen ohne weiteres Aufmaß vor Ort. Ein Abzug von 3 % für Putzflächen ist erforderlich.
- ☐ Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund von fehlenden, bzw. abweichenden Planunterlagen durch örtlich durchgeführtes Aufmaß.
- ☐ Nachfolgende Bauzahlenberechnungen erfolgten ohne weitere Prüfungen auf den Grundlagen der genehmigten Unterlagen und dienen nur als Info; (bezogen auf den Ausführungsstand des Bewertungsobjektes am Tag der Ortsbesichtigung).
- ☐ Da es sich bei den vorhandenen Planunterlagen um Bestandspläne handelt, wird unterstellt, dass diese auf der Grundlage inkl. Putz ausgeführt wurden und somit ein Abzug von 3 % für Putzflächen nicht mehr erforderlich ist.

Die Grundlage der nachfolgenden Wohnflächenberechnung / Wohnflächenermittlung erfolgte (in Anlehnung an die) anhand der derzeit gültigen Wohnflächenverordnung WoFIVO vom 25. November 2003.

Auszugweise hier die Grundlagen der WoFIVO:

§ 2: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören **nicht** die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörräume, insbesondere:
 - Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen,
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3: Ermittlung der Grundfläche:

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (3) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese:
 1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und,
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen. Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4: Anrechnung der Grundflächen:

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.



Anlage 8.2: Bauzahlenberechnungen

Nachfolgend gemachte Angaben entstammen den Grundlagen der VermKVKa.

1. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

1.1 Brutto-Grundfläche BGF - Wohngebäude

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a: ca. 10,70 * ca. 12,25	=	rd. 131,00 m ²	
	b: -----	=	-----	
	c: -----	=	-----	
		Σ	=	rd. 131,00 m ²
Erdgeschoss	a: Ca. 10,70 * ca. 12,25	=	rd. 131,00 m ²	rd. 131,00 m ²
	b: -----	=	-----	
	c: -----	=	-----	
		Σ	=	rd. 131,00 m ²
Dachgeschoss	a: Ca. 10,70 * ca. 12,25	=	rd. 131,00 m ²	rd. 131,00 m ²
	b: -----	=	-----	
	c: -----	=	-----	
		Σ	=	rd. 131,00 m ²
Σ Brutto-Grundfläche BGF _{gesamt}		=	rd. 393,00 m ²	rd. 393,00 m ²

Σ 1.1 Brutto-Grundfläche BGF Wohngebäude _{gesamt} = rd. 393,00 m²

1.2 Brutto-Grundfläche BGF - Nebengebäude 1

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Erdgeschoss	a: ca. 10,70 * ca. 13,20	=	rd. 142,00 m ²	
	a: ca. 8,40 * ca. 8,50	=	rd. 71,00 m ²	
	b: -----	=	-----	
	c: -----	=	-----	
		Σ	=	rd. 213,00 m ²
Dachgeschoss	a: ca. 10,70 * ca. 13,20	=	rd. 142,00 m ²	rd. 213,00 m ²
	b: -----	=	-----	
	c: -----	=	-----	
		Σ	=	rd. 142,00 m ²
Σ Brutto-Grundfläche BGF Nebengebäude 1 _{gesamt}		=	rd. 355,00 m ²	rd. 355,00 m ²

Σ 1.2 Brutto-Grundfläche BGF Nebengebäude 1 _{gesamt} = rd. 355,00 m²

1.3 Brutto-Grundfläche BGF - Nebengebäude 2

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Erdgeschoss	a: ca. 8,00 * ca. 5,00	=	rd. 40,00 m ²	
	b: -----	=	-----	
	c: -----	=	-----	
		Σ	=	rd. 40,00 m ²
Σ Brutto-Grundfläche BGF Nebengebäude 2 _{gesamt}		=	rd. 40,00 m ²	rd. 40,00 m ²

Σ 1.3 Brutto-Grundfläche BGF Nebengebäude 2 _{gesamt} = rd. 40,00 m²



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach 101, D-66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

Anlage 9.1: Grundbuchauszug

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



OLAF MEYER

Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66887 Horschbach

Anlage 9.2: Grundbuchauszug

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



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach 101, D-66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft FBNM“,
mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden
bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke
Ringstraße 5 in 66667 Hirschbach

Anlage 10: Sonstige Unterlagen

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