

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!**

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Das Gutachten dient ausschließlich für die Verkehrswertfestsetzung gemäß §74 a ZVG.

Bewertungsobjekt: Grundstücke, Grünland und forstwirtschaftliche Fläche

Auftraggeber: Amtsgericht Kusel

Trierer Straße 71

66869 Kusel

Aktenzeichen: 1 K 30/25

Wertermittlungsstichtag: 01.04.2026

Anzahl der Seiten des Gutachtens: 32 (incl. Deckblatt und Anlagen)

1 PDF-Datei

Anzahl der Ausfertigungen: 2 Ausdrucke (1 x für die Unterlagen des SV)

1 Pdf-Datei

Ausfertigung Nr: 1

Sachverständigenbüro

Architekt - Dipl. Ing (FH)

Michael Lehberger

Denisstraße 23, 66482 Zweibrücken

Telefon: 0151 116 160 65

e-mail: bslehberger@t-online.de

www.bausachverständiger-zw.de



Von der Architektenkammer Rheinland - Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Ermittlung von Mieten und Pachten

- Wertermittlung Grundstücke / Gebäude
- Beratung

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	4
2.3	Privatrechtliche Situation.....	4
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	4
2.5	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	5
3	Ermittlung des Verkehrswerts	6
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	6
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Horschbach Fl.St.Nr. 2875.....	7
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Horschbach Fl.St.Nr. 3160.....	10
3.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Gumbsweiler Fl.St.Nr. 2108.....	12
3.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück Welchweiler Fl.St.Nr. 2175.....	13
3.6	Verkehrswert	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	16
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	16
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	16
5	Verzeichnis der Anlagen	16

Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt:	Es handelt sich um unbebaute Grundstücke im Außenbereich der Gemarkungen Horschbach, Gumbsweiler und Welchweiler. Es handelt sich um Grünland bzw. um forstwirtschaftliche Flächen.
Wertermittlungsstichtag	01.04.2026
Orstermin	01.04.2026
Fläche Grundstück Flurstcknr. 2875	3.150 m ²
Fläche Grundstück Flurstcknr. 3160	720 m ²
Fläche Grundstück Flurstcknr. 2108	741 m ²
Fläche Grundstück Flurstcknr. 2175	20.364 m ²
BRW Grundstück Flurstcknr. 2875	0,75 €/m ²
BRW Grundstück Flurstcknr. 3160	0,75 €/m ²
BRW Grundstück Flurstcknr. 2108	0,30 €/m ²
BRW Grundstück Flurstcknr. 2175	0,60€/m ²
Verkehrswert Grundstück Flurstcknr. 2875	2.400 €
Verkehrswert Grundstück Flurstcknr. 3160	500 €
Verkehrswert Grundstück Flurstcknr. 2108	200 €
Verkehrswert Grundstück Flurstcknr. 2175	12.000 €
Verkehrswert gesamt:	15.100 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, unbebaut, genutzt als Grünland und forstwirtschaftliche Flächen
Grundbuchangaben:	1. Grundbuch von Horschbach, Blatt 176, lfd. Nr. 2; 2. Grundbuch von Horschbach, Blatt 176, lfd. Nr. 3; 3. Grundbuch von Altenglan, Blatt 1065, lfd. Nr. 5; 4. Grundbuch von Altenglan, Blatt 1065, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	zu 1. Gemarkung Horschbach, Flurstück 2875, Fläche 3150 m ² ; zu 2. Gemarkung Horschbach, Flurstück 3160, Fläche 720 m ² ; zu 3. Gemarkung Gumbsweiler, Flurstück 2108, Fläche 741 m ² ; zu 4. Gemarkung Welchweiler, Flurstück 2175, Fläche 20364 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kusel vom 12.02.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	01.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigungen)
Qualitätsstichtag:	01.04.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 01.04.2026 um 14:00 Uhr wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 02.03.2026 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	xxx xx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 17.09.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Quelle: Geoportal Rheinland- Pfalz)• Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geoportal Rheinland- Pfalz)• Erläuterungen zu den Auszügen aus den Bodenrichtwerten

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Kusel
Ort und Einwohnerzahl:	Horschbach ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan an und hat ca. 240 Einwohner; Gumbweiler ist ein Ortsteil der im rheinland-pfälzischen Landkreis Kusel liegenden Ortsgemeinde St. Julian und hat ca. 500 Einwohner; Welchweiler ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan an und hat ca. 180 Einwohner

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Grundstücke befinden sich außerhalb der Ortschaften, Lage siehe Anlage
Topografie:	die Grundstücke haben alle eine leichte Hanglage

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	die Grundstücke sind nicht durch Straßen erschlossen
-------------	------------------------------------------------------

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Horschbach, Blatt 176, keine wertbeeinflussende Eintragung. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Altenglan, Blatt 1065, folgende Eintragung: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Geh- und Fahrtrecht für die Ortsgemeinde St. Julian auf dem Grundstück Welchweiler Fl. Stk. Nr. 2175
Herschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches wurden auftragsgemäß nicht bewertet. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es handelt sich um Grünland. Die Grundstücke werden zur Zeit nicht genutzt.

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

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die als Grünland und forstwirtschaftliche Fläche genutzten Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Horschbach	176	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horschbach		2875	3.150 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Horschbach	176	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horschbach		3160	720 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altenglan	1065	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gumbweiler		2108	741 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altenglan	1065	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Welchweiler		2175	20.364 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung	Fläche
Horschbach Fl.St.Nr. 2875	unbebaut (Grünland)	3.150 m ²
Horschbach Fl.St.Nr. 3160	unbebaut (Grünland)	720 m ²
Gumbweiler Fl.St.Nr. 2108	unbebaut (Grünland)	741 m ²
Welchweiler Fl.St.Nr. 2175	unbebaut (Wald u. Grünland)	20.364 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		24.975 m ²

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Horschbach Fl.St.Nr. 2875

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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).

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.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 01.04.2026
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 3.150 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²	Erläuterung
---------------------------------------------------------------	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	01.04.2026	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.150	×	1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,75 €/m²
Fläche	×	3.150 m ²
Bodenwert	=	2.362,50 €
	rd.	2.360,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 insgesamt **2.360,00 €**.

3.2.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.360,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.360,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.360,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	2.360,00 €
	rd.	2.400,00 €

3.2.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

3.2.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebädefaktoren), 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 Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.2.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender 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)

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 (Gebädefaktoren), 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)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

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)

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)

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).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

Bauschäden sind auf unterlassene 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 Kostenschätzung angesetzt sind.

3.2.5 Wert des Teilgrundstücks Horschbach Fl.St.Nr. 2875

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Horschbach Fl.St.Nr. 2875 wird zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 mit rd.

2.400,00 €

4.693,99 DM

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Horschbach Fl.St.Nr. 3160

3.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 01.04.2026
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland

Grundstücksfläche = 720 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²	Erläuterung
---------------------------------------------------------------	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	01.04.2026	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,000
Fläche (m ²)	keine Angabe	720	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,75 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,75 €/m²	
Fläche	×	720 m ²	
Bodenwert	=	540,00 €	
	rd.	500,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 insgesamt **500,00 €**.

3.3.2 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		500,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	500,00 €
	rd.	500,00 €

3.3.3 Wert des Teilgrundstücks Horschbach Fl.St.Nr. 3160

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Horschbach Fl.St.Nr. 3160 wird zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 mit rd.

500,00 €

977,91 DM

geschätzt.

3.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Gumbweiler Fl.St.Nr. 2108

3.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	= forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 01.04.2026
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= 741 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---------------------------------------------------------------	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	01.04.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche	forstwirtschaftliche Fläche	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	741	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,30 €/m²	
Fläche	×	741 m ²	
Bodenwert	=	222,30 €	
	rd.	200,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 insgesamt **200,00 €**.

3.4.2 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	200,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	200,00 €
	rd.	200,00 €

3.4.3 Wert des Teilgrundstücks Gumbweiler Fl.St.Nr. 2108

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Gumbweiler Fl.St.Nr. 2108 wird zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 mit rd.

200,00 €
391,17 DM

geschätzt.

3.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Welchweiler Fl.St.Nr. 2175

3.5.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,60 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart = Grünland
Grundstücksfläche = keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 01.04.2026
Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart = Grünland
Grundstücksfläche = 20.364 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,60 €/m²	Erläuterung
---------------------------------------------------------------	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	01.04.2026	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,000
Fläche (m ²)	keine Angabe	20.364	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,60 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,60 €/m²	
Fläche	×	20.364 m ²	
Bodenwert	=	12.218,40 €	
		rd. 12.000,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 insgesamt **12.000,00 €**.

3.5.2 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		12.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	12.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	12.000,00 €
	rd.	12.000,00 €

3.5.3 Wert des Teilgrundstücks Welchweiler Fl.St.Nr. 2175

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **12.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Welchweiler Fl.St.Nr. 2175 wird zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 mit rd.

12.000,00 €
23.469,96 DM

geschätzt.

3.6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung	Fläche	Teilgrundstückswert
Horsbach Fl.St.Nr. 2875	Grünland	3.150,00 m ²	2.400,00 €
Horsbach Fl.St.Nr. 3160	Grünland	720,00 m ²	500,00 €
Gumbweiler Fl.St.Nr. 2108	Grünland	741,00 m ²	200,00 €
Welchweiler Fl.St.Nr. 2175	Wald u. Grünland	20.364,00 m ²	12.000,00 €
Summe		24.975,00 m ²	15.100,00 €

Der Verkehrswert für die als Grünland und forstwirtschaftliche Fläche genutzten Grundstücke in

Grundbuch Horsbach	Blatt 176	lfd. Nr. 2
Gemarkung Horsbach	Flur	Flurstück 2875
Grundbuch Horsbach	Blatt 176	lfd. Nr. 3
Gemarkung Horsbach	Flur	Flurstück 3160

Grundbuch Altenglan	Blatt 1065	lfd. Nr. 5
Gemarkung Gumbweiler	Flur	Flurstück 2108
Grundbuch Altenglan	Blatt 1065	lfd. Nr. 6
Gemarkung Welchweiler	Flur	Flurstück 2175

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 mit rd.

15.100 €

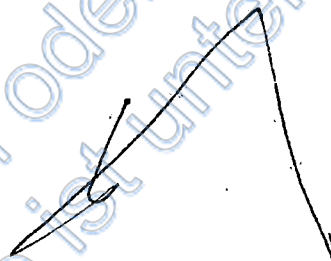
in Worten: fünfzehntausendeinhundert Euro

(29.533,03 DM)

geschätzt.

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

Zweibrücken, den 14. April 2026




Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten nur mit Zustimmung des zuständigen Amtsgerichts veröffentlicht werden.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [2] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht (Praxis der Immobilienbewertung nach der ImmoWertV), Olzog-Verlag 2009
- [3] Kleiber: WertR 06 (Wertermittlungsrichtlinien 2006), 9. Auflage
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018, 23. Auflage
- [5] GUG (Grundstückmarkt und Grundstückswert), aktuelle Zeitschrift und Archiv
- [6] IFS (Institut für Sachverständigenwesen): Immobilienbew. in der Zwangsverst.; Hans Netscher, Katharina Bleutge; 1. Auflage
- [7] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 2. Auflage 1999

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Lage der Grundstücke
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Fotos der Grundstücke

Anlage 1: Lage der Grundstücke

Seite 1 von 4

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

Horschbach Fl.St. Nr. 2875

Anlage 1: Lage der Grundstücke

Seite 2 von 4

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

Horschbach Fl. St. Nr. 3160

Anlage 1: Lage der Grundstücke

Seite 3 von 4

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

Gumbweiler Fl.St. Nr. 2108

Anlage 1: Lage der Grundstücke

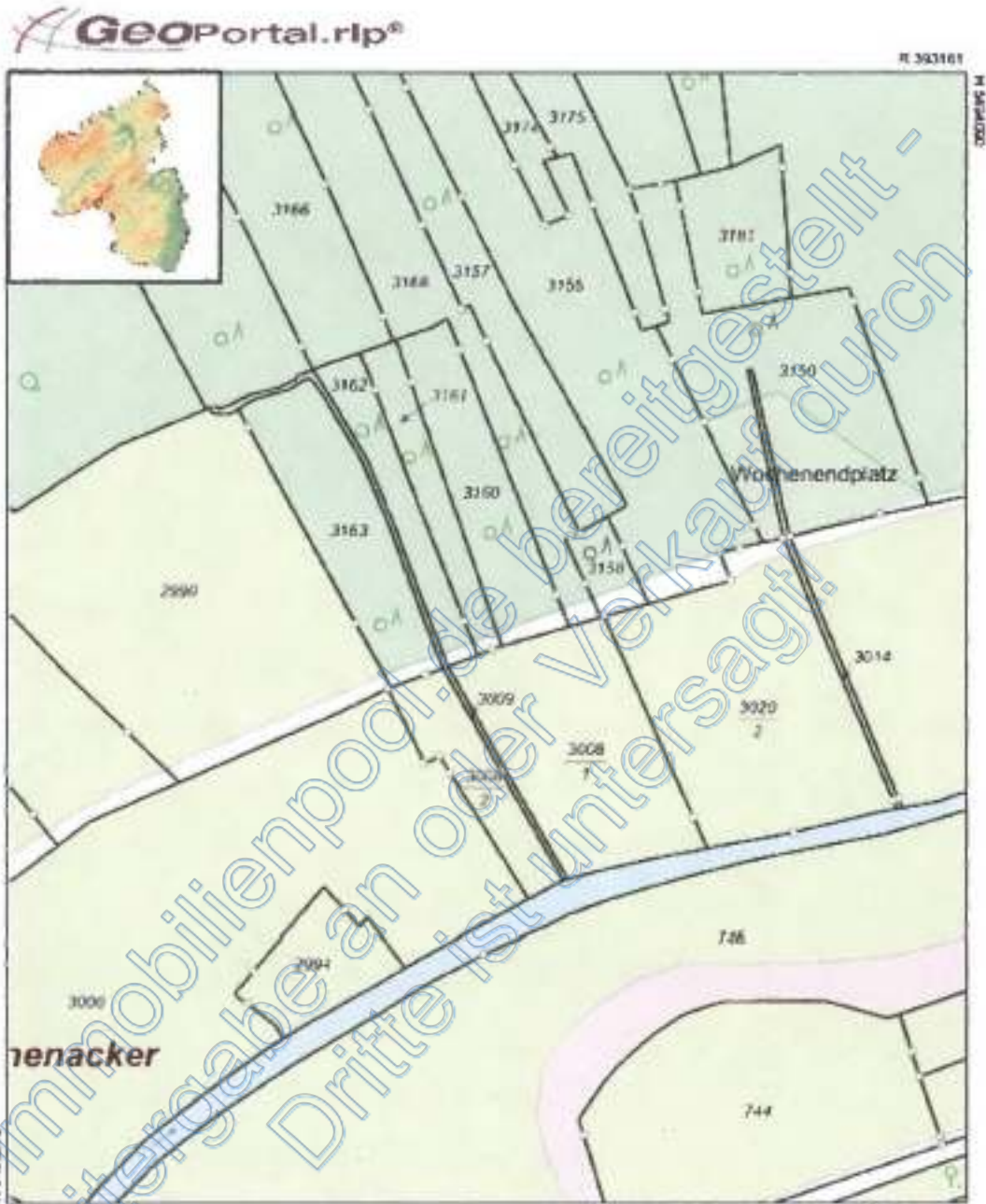
Seite 4 von 4

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

Weichweiler FI.St. Nr. 2175

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Flurstück 3160



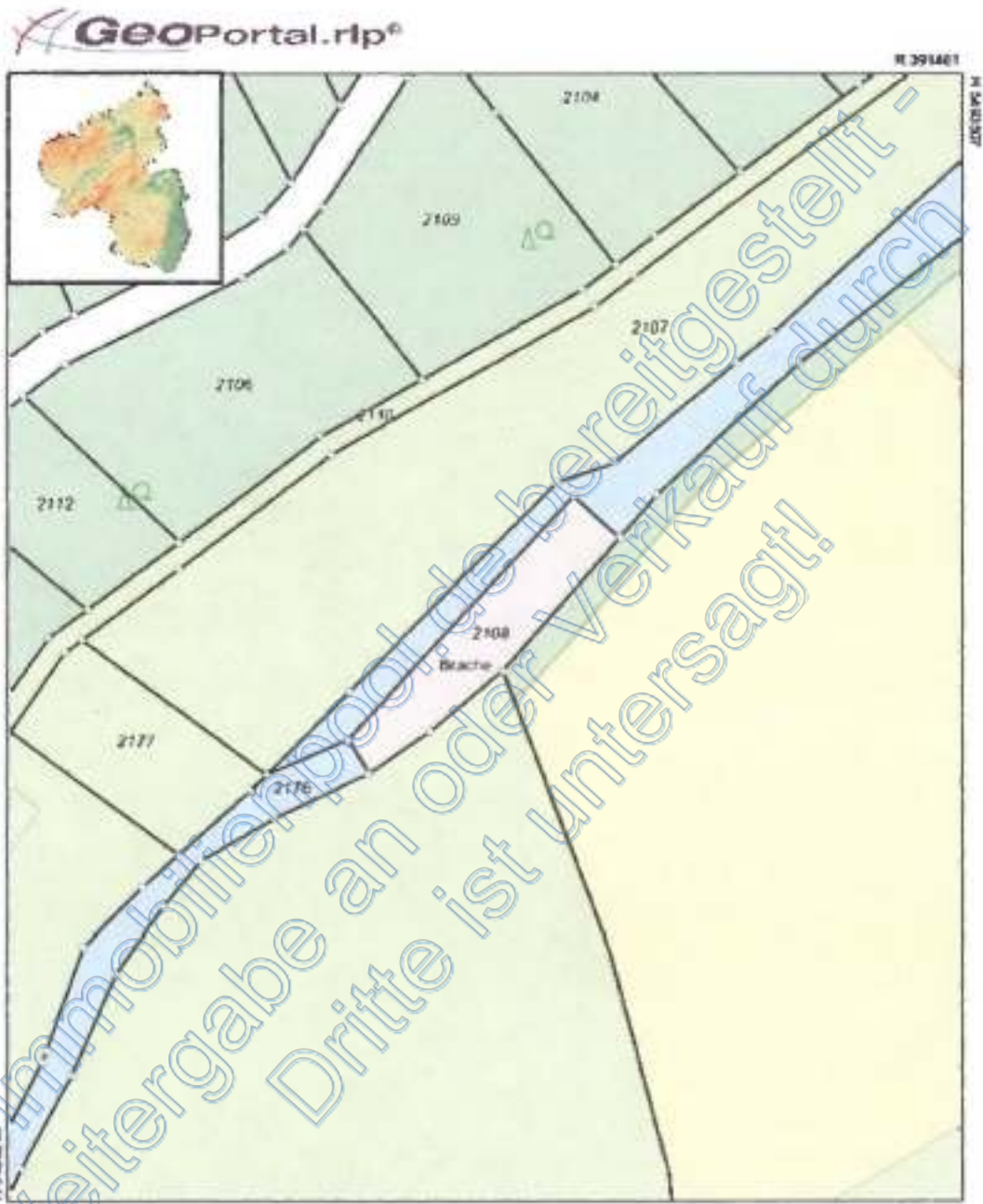
Datum: 14.4.2026
Notiz

Maßstab: 1 : 1000



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Flurstück 2018



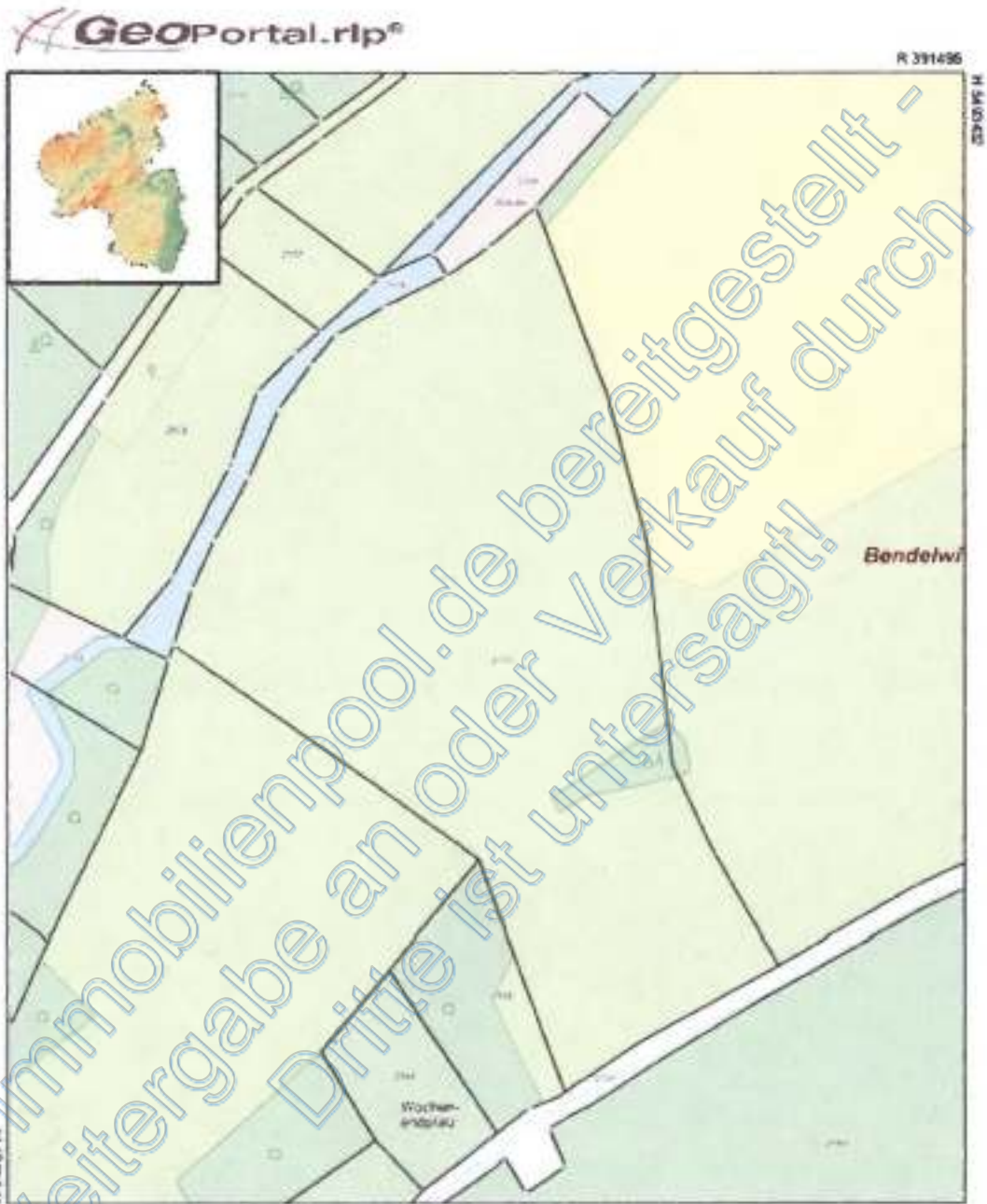
Datum: 14.4.2026
Notiz

Maßstab: 1 : 1000



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Flurstück 2175



Datum: 14.4.2026
Notiz

Maßstab: 1 : 1500



Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 4



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

Flurstück 2875

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 4



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

Flurstück 3160

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 3 von 4



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

Flurstück 2108

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 4 von 4



R 10142

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

Flurstück 2175

Anlage 4: Fotos der Grundstücke

Seite 1 von 4



Flurstück 2875



Flurstück 2875

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

Anlage 4: Fotos der Grundstücke

Seite 2 von 4



Flurstück 3160



Flurstück 3160

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

Anlage 4: Fotos der Grundstücke

Seite 3 von 4



Flurstück 2108



Flurstück 2108

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

Anlage 4: Fotos der Grundstücke

Seite 4 von 4



Flurstück 2175



Flurstück 2175

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