

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!**

Ingenieurbüro Nikolaus, Dankelsbachstraße 44-48, 66953 Pirmasens



Markus Nikolaus
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Amtsgericht Pirmasens
Aktenzeichen 1 K 42/25
Bahnhofstraße 22-26

66953 Pirmasens

DANKELSBACHSTRASSE 44-48
66953 PIRMASENS

TEL.: 0 63 31 / 22 51 93

FAX: 0 63 31 / 22 51 95

mailto: info@niko-ing.de
www.nikolaus-ingenieure.de

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objekt:

Erholungsfläche
Auf den Ecken
66957 Eppenbrunn



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 20.09.2025 ermittelt mit

1.300 Euro

Beschreibung

Objektart: Erholungsfläche

Grundstücksadresse: Auf den Ecken
66957 Eppenbrunn

Grundbuch: von: Eppenbrunn
Blatt: 2330

Kataster: Gemarkung: Eppenbrunn
Flurstück: 668/1
Größe (m²): 691

Auftraggeber: Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens

Eigentümer: X X X

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Verkehrswert: 1.300 Euro

Wertermittlungstichtag: 20.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Bodenwertermittlung.....	11
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	13
Haftungsausschluss	14
Anlage geografische Daten	16
Anlage Fotos	19

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

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	20.09.2025
Wertermittlungsstichtag	20.09.2025
Wohn- / Nutzungsfläche	
Baumängel und Schäden	---
Rechte und Belastungen	n.b.
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	--- / m ²
Bodenwert	1.310 Euro
Verkehrswert	1.300 Euro

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen: 1K42/25
 Ortstermin: 20.09.2025
 Wertermittlungstichtag: 20.09.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Pirmasens
 Bahnhofstraße 22-26
 66953 Pirmasens

Eigentümer: X X X

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart: Erholungsfläche
 Erbbaurecht: nein

Anschrift: Auf den Ecken
 66957 Eppenbrunn

Anzahl Flurst.: 1
 Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 691 m²

Denkmalschutz: nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuchauszug vom 04.09.2025
 Amtsgericht: Pirmasens
 Grundbuch: Eppenbrunn
 Blatt: 2330

Grundbuch

Gemarkung: Eppenbrunn
 Flur / Flurst.: 668/1
 Größe (m²): 691
 Bestandsverzeichnis: Erholungsfläche
 Auf den Ecken

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 05.08.2022

Eigentümer 1:

Name: X X X

Erläuterung: Auflassung vom 07.07.2022; eingetragen am 05.08.2022.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht, 1K 42/25);
 eingetragen am 21.07.2025.

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs- fläche:	GF:	BGF:	BRI:
Summe gesamt:					

Kurzbeschreibung des Objektes:

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine Erholungsfläche, die sich im Landkreis Südwestpfalz in Waldrandlage, genauer im Wochenendhausgebiet „Auf den Ecken“ der Ortsgemeinde Eppenbrunn befindet. Zu erreichen ist dieses Areal von der, nördlich in Eppenbrunn gelegenen, Bergstraße aus über einen größtenteils asphaltierten Feldweg. Dieser führt an der südöstlichen Grenze des Flurstücks mit der Nummer 668/1 vorbei und steigt hier von Südwest nach Nordost leicht an. Am südlichsten Grenzpunkt des Grundstückes zweigt ein kurzer unbefestigter, ca. 2 Meter breiter Waldweg in Richtung Nordwest ab.

Das insgesamt 691 qm große Areal verläuft schlauchförmig von Südwest nach Nordost und verjüngt sich in etwa mittig des Grundstückes kareeförmig auf ca. 2 Meter zu Gunsten eines Wochenendhauses, das hier dann auf dem Nachbargrundstück steht. Das Grundstück ist im Mittel ca. 10 m Breit und ca. 97 m lang.

Augenscheinlich betrachtet erscheint die Grundstücksoberfläche eben, jedoch fällt sie im südwestlichen Bereich zwischen Waldweg und Grundstück als steile Böschung mit ca. 4 Höhenmeter ab. Der natürliche Bewuchs lässt das Grundstück ungepflegt bzw. teilweise verwildert aussehen. In Teilen ist es eingezäunt und mit einem Tor verschlossen. In einem dieser Bereiche werden alte Autoreifen, Paletten und Unrat gelagert.

Auch sind mehrere einfach gebaute Schuppen bzw. Unterstände vorhanden, diese sind partiell abbruchreif und nicht mehr zu nutzen. Sie befinden sich an der unteren und oberen Grenze sowie mittig auf dem Grundstück. Auf dem Lageplan sind nicht alle diese Heuschuber eingezeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass diese baurechtlich nicht genehmigt wurden. Die vorhandene Bebauung wird aus den zuvor genannten Gründen bei den Berechnungen zum Verkehrswert als neutral angesehen. Laut Bebauungsplan ist ein ca. 2 Meter breiter Streifen parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze hin einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ zugeteilt. Dieser ist von einer Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, usw. freizuhalten. Eine Sondernutzung nach B-Plan Ziff. 2.4, 2. Absatz für eine Bebauung besteht für das gesamte Grundstück nicht. Es ist auch nicht an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Pirmasens hat den Unterzeichner mit Schreiben vom 04.09.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache 1K42/25 ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer: Die Ortsbesichtigung wurde am 20.09.2025 durchgeführt.
Anwesend waren: der Unterzeichner

Bemerkungen: Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigelegten Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde.

Wertermittlungsverfahren:
Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine unbebaute Erholungsfläche.
Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden im Wesentlichen eigen genutzt. Ihre Zweckbestimmung ist nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrags gerichtet. Der Verkehrswert sollte daher im Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) ermittelt werden. Da das Grundstück nicht bebaut ist, wird der Verkehrswert vom Bodenwert abgeleitet.

Wertermittlungsstichtag: 20.09.2025

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:
Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch vom 04.09.2025
Auszug aus der Flurkarte
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Stand 01.01.2024

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung.)
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.

5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 10., aktualisierte Auflage 2023
- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2019
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 6. Auflage 2025
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 8. Auflage 2024
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Die Ortsgemeinde Eppenbrunn liegt im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz und ist der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land angegliedert.

Nächst größere Orte liegen in einer Entfernung von:

Pirmasens	ca. 15 km
Zweibrücken	ca. 33 km
Kaiserslautern	ca. 59 km
Landau	ca. 51 km
Karlsruhe	ca. 89 km
Mannheim	ca. 99 km
Saarbrücken	ca. 71 km

Eppenbrunn selbst liegt mit einer Fläche von ca. 34,02 km² auf einer Höhe von 285 m.ü.N.N und weist 1.252 Einwohner (Stand 31. Dezember 2024) auf, was eine Bevölkerungsdichte von 37 Einwohnern je km² ergibt.

Die Gemeinde liegt von Flughäfen wie folgt entfernt:

Zweibrücken	ca. 33 km
Saarbrücken	ca. 55 km
Frankfurt	ca. 172 km

Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in einer Entfernung von:

Pirmasens Hauptbahnhof	ca. 14 km
Kaiserslautern Hauptbahnhof	ca. 59 km

Umgebung (kleinräumige Lage):

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem ruhigen Wochenendhausgebiet am Rande des Ortes. Mit verstärkter Lärmimmission ist somit nicht zu rechnen. Eppenbrunn liegt als Luftkurort mitten im Pfälzer Wald; Wander- und Waldwege befinden sich in der nächsten Umgebung. Im Ort ansässig sind Kirche, Kindergarten, ein Café mit einem kleinen Sortiment an Lebensmitteln, eine Tankstelle und ein Sportartikelgeschäft.

Grundstück:

Größe:

691 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück hat ca. eine Länge von 97 m, bei einer Tiefe von im Mittel ca. 10 m. Es verzüngt sich in etwa mittig des Grundstückes kareeförmig auf ca. 2,5 m Tiefe. Der Zuschnitt ist schlauchförmig gebogen.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche steigt von Südwest nach Nordost leicht an. Im südwestlichen Bereich fällt sich als steile Böschung mit ca. 4 Höhenmeter ab.

Erschließung:

Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße, die Erschließung (Zufahrt) erfolgt über einen größtenteils asphaltierten Feldweg, die Zufahrt ist dinglich gesichert.

Lage an öffentlicher Straße:

nein

Erschließungsbeiträge bezahlt:

ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Nach schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land (Fachbereich 3 - Bauliche Infrastruktur) besteht für „Gebäude und Nebenanlagen, sowie Teilen hiervon, die einer Baugenehmigung bedürfen, eine Sondernutzung gemäß dem Bestandsplan und Bestandsaufnahme (Stand Mai 2010) mit der Maßgabe zugewiesen, daß bei baulichen Änderungen oder Erneuerungen oder Erneuerungen und Neubauten, Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen“ nicht.

Privates Recht:

nichts bekannt

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

Bodenwertermittlung

Anmerkung zur Bodenwertermittlung:

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV §14 Absatz 1) ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das bevorzugte Verfahren für die Bewertung von unbebauten Grundstücken. Für bebaute Grundstücke scheiden in der Regel Vergleichswertverfahren aus, da durch die Bebauung die Individualisierung der Grundstücke so weit fortgeschritten ist, dass keine hinreichende Vergleichbarkeit gegeben ist oder auch durch Zu- oder Abschläge nicht mehr hergestellt werden kann. Das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke beschränkt sich daher in der Regel auf Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder Doppelhäuser, wobei die hinreichende Vergleichbarkeit genau zu überprüfen ist und auch das Gebäude, die Qualität und der Zustand des Gebäudes miterfassen soll.

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind aufgrund der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln. Die Richtwerte stellen demnach zumeist lagebezogene Bodenwerte für eine Gemeindegebiet oder Teile eines Gemeindegebietes dar. Die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstückes sind durch geeignete Zu- oder Abschläge (Anpassungsfaktoren) vorzunehmen. Abweichungen ergeben sich neben Art und Maß der baulichen Nutzung für Lage, Bodenbeschaffenheit, Größe, Zuschnitt und Erschließung.

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: nein

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichswertverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung stehen.

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Die Richtwerte gelten jeweils für das erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Grundstück. Sie stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen.

Grundstücke in der Richtwertzone in welches das zu bewertende Grundstück liegt weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Bauland
Entwicklungszustand:	(E) Bauerwartungsland
Beitragsrechtlicher Zustand:	(epb) erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
Art der baulichen Nutzung:	(SE) Sondergebiet Erholung
Bauweise:	k.A.
Grundstücksgröße:	k.A.
Grundstückstiefe:	k.A.
Anzahl Vollgeschosse:	k.A.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	0,00 m ²	GFZ zul.:	0,00
Geschossfläche Bestand:	0,00 m ²	GFZ vorh.:	0,00
Baurechtsreserve:	0,00 m ²	Reserve:	0,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für		
Zeit:	0,00 %	
Lage:	-10,00 %	länglicher Verlauf an der Straße
Grundstücksgröße:	0,00 %	
Grundstückstiefe:	0,00 %	
Grundstückszuschnitt:	0,00 %	
Sonstiges:	-30,00 %	Entsorgung von Gegenstände

Anpassungsfaktor: 0,63

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	3,00 Euro / m ²	
Faktor:	0,63	
Bodenwert (3,00 Euro / m² x 0,63):	1,89 Euro / m²	
Grundstücksgröße:	691 m ²	
Bodenwert gesamt (691 m² x 1,89 Euro / m²):		1.306 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 2 Stellen):		1.310 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet: 1.310 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Bodenwert**:

Verkehrswert: 1.310 Euro

Verkehrswert (gerundet auf 3 Stellen): 1.300 Euro

Ergebnis:

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor.

Hinweis zum Verkehrswert:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine unbebaute Erholungsfläche. Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden im Wesentlichen eigengenutzt. Ihre Zweckbestimmung ist nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrags gerichtet. Der Verkehrswert sollte daher im Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) ermittelt werden. Da das Grundstück nicht bebaut ist, wird der Verkehrswert vom Bodenwert abgeleitet.

Ort: Pirmasens, den 18.11.2025




Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden und würden das Maß einer üblichen Wertermittlung übersteigen.

Der Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen wurde durch einfache Inaugenscheinnahme festgestellt. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel und für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Auftragsgemäß wurden keinerlei zerstörende Prüfungen vorgenommen, um die Detailausbildungen und den Zustand der Konstruktion genau zu ermitteln. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Das Gutachten erhebt bezüglich Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wurden nur Mängel beschrieben, die Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes haben und in der allgemeinen Einschätzung des Objektes nicht stillschweigend enthalten sind. Die Bewertung der Mängel erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung.

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei den Berechnungen wurde eine Belastungsfreiheit des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers bzw. Eigentümer bzw. Mieter, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Bei der Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Haftung gegenüber Dritten:

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber. Der Haftungsausschluss gegenüber dem Auftraggeber erstreckt sich jedoch nicht auf eine Haftung für zu vertretende Schäden des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Dem Verschulden und der Pflichtverletzung des Auftragnehmers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

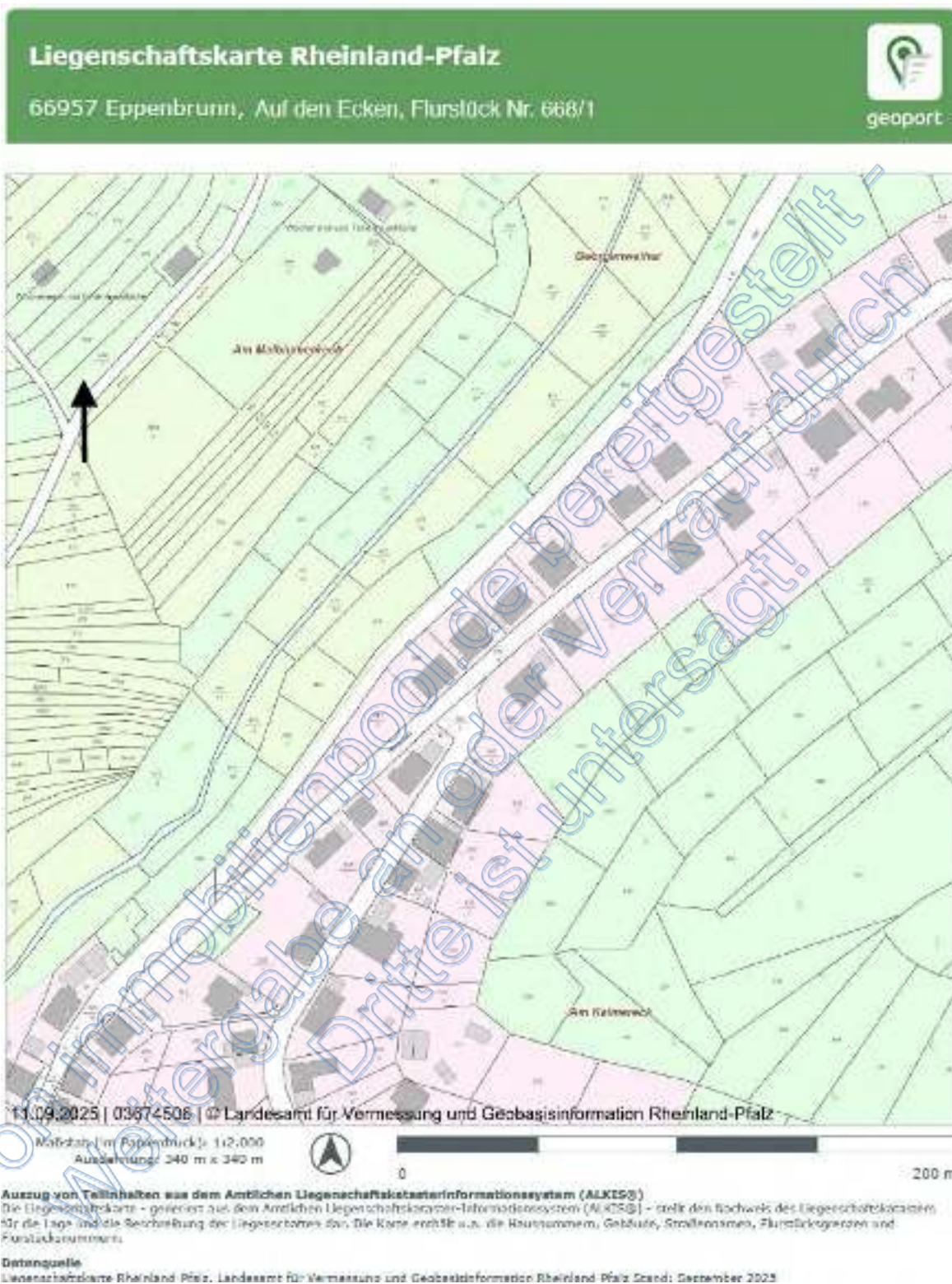
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

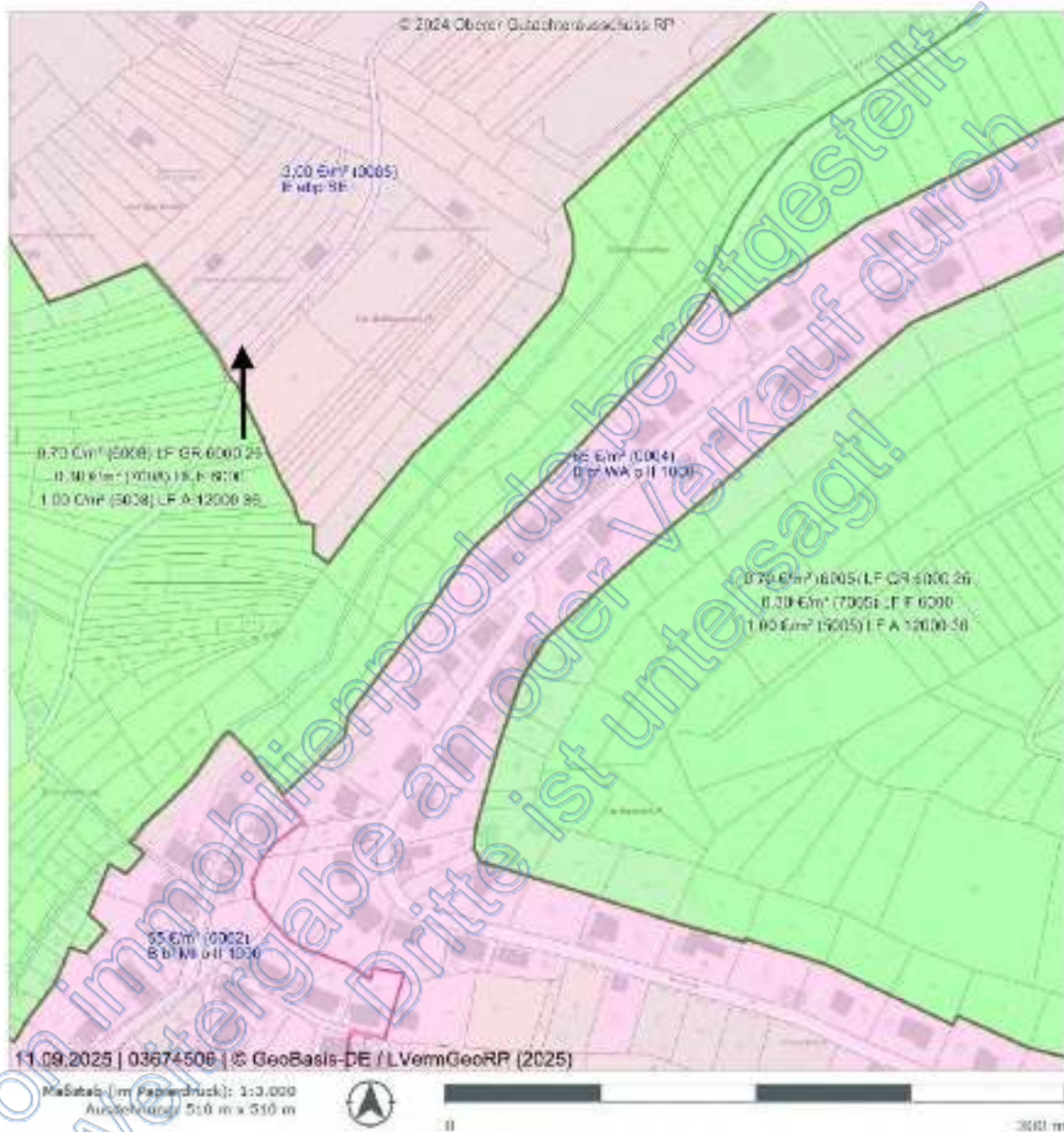
Anlage

Geografische Daten

(DIN A4: 2 Seiten)

Liegenschaftskarte (1 Stck.)
Bodenrichtwertkarte (1 Stck.)





Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Die städt. Zonen und Werte der, welche auf der Grundlage der Kaufpreisanmeldung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geodateninformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

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

Anlage

Fotos zum bewertenden Objekt

14 Stck.
(DIN A4: 7 Seiten)

Bild 1: Lageplan vom zu bewertenden Grundstück mit Grundstückspunkten



Bild 2: Grundstücksgrenze im Bereich der Punkten 1 und 2; Bereich Südwest



Bild 3: Grundstücksgrenze im Bereich der Punkten 1 & 2; vorhandene „Schuppen“



Bild 4: Höhe Böschung zwischen den Punkten 1 & 2



Bild 5: Böschung im Bereich Punkt 2



Bild 6: Grundstücksgrenze im Bereich des Fahrweges; Bereich Südost



Bild 7: Blickrichtung wie Bild 6 nur im Grundstücksbereich



Bild 8: Standpunkt wie Bild 6 & 7 mit Blickrichtung senkrecht von der Straße aus



Bild 9: Grundstück im Bereich Punkt 8 & 9; vorh. Schuppen + Nachbarsbebauung



Bild 10: Grundstücksgrenze im Bereich der Punkten 4 und 5; Bereich Südost



Bild 11: Standpunkt Punkt 4 mit Blickrichtung senkrecht von der Straße aus



Bild 12: Grundstück mit einer Bebauung mit Blick von Punkt 4 Richtung Punkt 5



Bild 13: Grundstücksgrenze im Bereich der Punkten 5 und 4; Bereich Ost

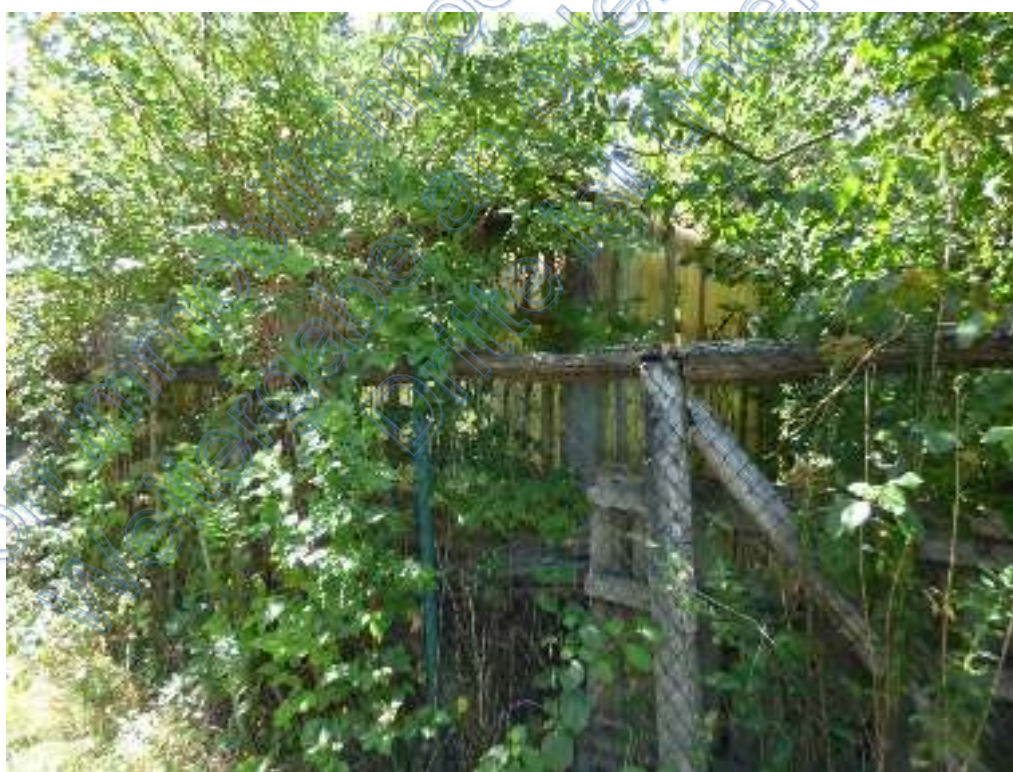


Bild 14: Grundstück im Bereich Punkt 5