

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!**

GUTACHTEN Az.: 1K 8/21

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. §194 Baugesetzbuch)
des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks

Zeppelinstrasse 46b, 66953 Pirmasens

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Nutzung	Gebäude- und Freifläche
Flurstück Nr.	5790/3
Flurstücksgrösse	250 m²
Wohnfläche rd.	110 m²
Baujahr	unbekannt, Anfang 20 Jhd
Eingetragen	Aufstockung 1925/26
	Amtsgericht Pirmasens
	Grundbuch Pirmasens
	Grundbuchblatt Nummer 11961



Zum Wertermittlungsstichtag 10. Dezember 2021 wurde
der Verkehrs-/Marktwert auf

140.000 € geschätzt
in Worten: einhundertvierzigtausend Euro

Vorbehaltlich eines rechtsverbindlichen Grundstückszuganges

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>Vorbemerkungen</u>		
1.1	Auftraggeber, Anlass	Seite	3
1.2	Ortsbesichtigung	Seite	3
1.3	Unterlagen	Seite	3
2.	<u>Grundstücksbeschreibung</u>		
2.1	Lage, örtliche Gegebenheiten	Seite	4
2.2	Erschliessungszustand	Seite	4
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite	5
2.4	Entwicklungszustand	Seite	5
3.	<u>Beschreibung von Gebäude, Aussenanlagen</u>		
3.1	Gebäudebeschreibung	Seite	6
3.2	Aussenanlagen	Seite	7
3.3	Zustand, Bauschäden, Baumängel	Seite	7
3.4	Zusammenfassende Beurteilung	Seite	7
3.5	Flächenberechnungen	Seite	7
4.	<u>Wertermittlung</u>		
4.1	Allgemein	Seite	8
4.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	8
4.3	Bodenwertermittlung	Seite	8
4.3.1	Allgemeines	Seite	8
4.3.2	Bodenrichtwert	Seite	8
4.3.3	Wertermittlung	Seite	9
4.4	Sachwertermittlung	Seite	9
4.4.1	Allgemeines	Seite	9
4.4.2	Ermittlung Sachwert Gebäude	Seite	10
4.4.3	Ermittlung Sachwert Aussenanlagen	Seite	11
4.4.4	Zusammenstellung der Sachwerte	Seite	11
4.4.5	Anpassung an den Grundstücksmarkt	Seite	11
4.4.6	Weitere wertbeeinflussende Umstände	Seite	11
4.5	Ertragswertermittlung	Seite	11
4.5.1	Allgemeines	Seite	11
4.5.2	Nutzung, Miete, Pachten	Seite	12
4.5.3	Wertermittlung	Seite	12
5.	<u>Verkehrs-/Marktwert</u>	Seite	12
7.	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>		
1.	Rechtliche Grundlagen	Seite	13
2.	verwendete Literatur	Seite	13
3.	Ausschnitt aus der topografische Karte	Seite	14
4.	Ausschnitt aus dem Ortsplan /Flurkarte	Seite	15
5.	Pläne Wohnhausaufstockung 1925	Seite	16
6.	Pläne Leitungsführung Strom Wasser	Seite	19
7.	Sanierungsgebiet Horeb	Seite	21
8.	LBauO § 6	Seite	24
9.	Fotografien	Seite	25

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber/Anlass

Auftraggeber Amtsgericht Pirmasens

Grund d Gutachtenerstellung Zwangsversteigerungsverfahren 1 K 8/21

Stadtverwaltung Pirmasens, 66953 Pirmasens

- betreibende Gläubigerin -

gegen

- Schuldner -

Wertermittlungstichtag 10. Dezember 2021

1.2 Ortsbesichtigung / Sachverhalt

Tag der Besichtigung 10. Dezember 2021, 14.00 Uhr

Teilnehmer Frau Fries (Sachverständige)

Bemerkungen keine

1.3 Unterlagen / Daten / Auskünfte

- Bodenrichtwert, Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftszins
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte
www.katasteramt@vermgeo.rlp.de
- Baupreisindex
- planungsrechtlicher Zustand
- Beitrags- und Abgaberechtlicher Zustand
- Auszug aus dem Grundbuch vom 25.11.2021
- Planunterlagen von 1925

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage / örtliche Gegebenheiten

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Kreisfreie Stadt
Verkehrsanbindung	Bundesbahnanschluss als auch verschiedene Buslinien sind vorhanden. Der nächst gelegene Verkehrsflughafen Saarbrücken befindet sich in ca. 60 km, Hahn in ca. 130 km Entfernung. Ca. 26 km von Zweibrücken Ca. 34 km von Annweiler Ca. 52 km von Kaiserslautern
Ort/Einwohner	die Einwohnerzahl beträgt ca. 40 000
Lage des Objektes	östliche Ortslage siehe auch Lageplan in der Anlage
Wohn- und Geschäftslage	mittlere bis gute Wohnlage, keine Geschäftslage
Topographische Lage	Gelände scheint im Wesentlichen eben zu sein
Gestalt und Form	rechteckig, siehe auch Lageplan in der Anlage
Himmelsrichtung	das Gebäude ist allseitig belichtet
Oberflächenbeschaffenheit	bebaut mit einem Wohngebäude, befestigte Flächen, Gartenbereiche
Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gegebenheiten	Grundstück und Gebäude befindet sich in einer Insellage, das Gebäude ist an drei Seiten freistehend und mit der nördlichen Gebäudeseite an bzw auf die Grenze zu dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 5880/2 gebaut
Art der Bebauung und Nutzung im Umfeld	im Umfeld sind überwiegend Einfamilien- und Mehrfamilienwohngebäude als auch Mehrfamilienwohnblocks angesiedelt
Immissionen	keine bzw lagetypische durch den Verkehr der nördlich vorbeiführenden Zeppelinstrasse
weitere Belastungen (Altlasten u.ä.)	sind nicht bekannt

2.2 Erschliessungszustand

	Das zu bewertende Grundstück liegt hinter dem Flurstück Nr.5790.
Strassenart	Zu dem Grundstück Fl.Nr. 5790/3 verläuft über das vorliegende Flurstück Nr. 5790 ein Fussweg welcher von den Bewohnern des Flurstücks Nr. 5790/3 benutzt wird. Nach Aussage der Bewohnerin dieses vorliegenden Grundstücks besteht keine schriftliche privatrechtliche Vereinbarung zur Benutzung dieses Weges. In den auf der Seite 18 abgedruckten Plänen von 1925 ist dieser Weg jedoch bereits zu erkennen
Strassenausbau	
Höhenlage zur Strasse	
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Desweiteren können beiden Anwesen, da diese über keinen Anschluss an eine Strasse verfügen, sondern lediglich über einen Treppenweg erreichbar sind, nicht mit einem KFZ erreicht werden. Nach Auskunft der Stadtwerke Pirmasens verlaufen entlang des o.a. Fussweges Strom- Wasser- und Gasleitungen (siehe Anlage) wobei für das hintere Gebäude keinen Gasanschluss vorhanden zu sein scheint Nach Auskunft des Tierbauamt kann keine Auskunft über den Verlauf und Anschluss des Abwasserkanals getroffen werden.
Baugrund/ Grundwasser	Soweit ersichtlich hängtiger tragfähiger Baugrund. Da das rückwärtige nach Süden liegende Gelände stark hängig ist, muss hier je nach Witterung unter Umständen mit Wassereindrang gerechnet werden

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne weiterreichende Grundwassereinflüsse mit normaler Tragfähigkeit unterstellt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchliche
Eintragungen

In dem Grundbuchauszug **Blatt 11961** befinden sich in den angeführten
Abteilungen folgende Eintragungen.

BESTANDSVRZEICHNIS (auszugsweise)

lfd Nr	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m²
	a	b	c			
1			3		4	
1	Pirmasens		5790/2	Erholungsfläche Zeppelinstrasse		3 08
2	Pirmasens		5790/3	Gebäude- und Freifläche, Zeppelinstraße 27 46B		2 50
2	Pirmasens		5880/2	Erholungsfläche ebenda		5 40

ZWEITE ABTEILUNG (auszugsweise)

lfd Nr der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pirmasens, 1 K 8/21); eingetragen am 24.03.2021
7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pirmasens, 1 K 20/21); eingetragen am 15.04.2021

Eintragungen im Bau
lastenverzeichnis

nach telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Pirmasens,
keine dementsprechenden Eintragungen vorhanden

sind

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte

sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/ Auftraggeber
Eventuell doch vorhandene weitere, wertbeeinflussende Rechte und Lasten müssen
ggf noch zusätzlich berücksichtigt werden

weitere Belastungen
(Altlasten u.ä.)

sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/Auftraggeber

Festsetzungen im
Bebauungsplan

nach Auskunft der Stadtverwaltung Pirmasens Herr liegt das Grundstück
nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans entsprechende bauliche
Veränderungen sind nach § 34 "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile" zu beurteilen

ortsentwickelnde
Maßnahmen Satzungen

nach obiger Auskunft liegt das Objekt im rechtskräftigen Sanierungsgebiet SAN20-
B6 Horeb, Städtebauförderung Programm sozialer Zusammenhang siehe Anlage

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung bzw die Übereinstimmung der Bauausführung mit der
Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und
materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.

Ein Energieausweis lag nicht vor, dieser Umstand bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Die obigen Auskünfte wurden teilweise mündlich bzw fernmündlich eingeholt, es wird empfohlen bei
weitergehendem Interesse, konkreten baurechtlich relevanten Anliegen bzw vor dem Eingehen finanzieller
Verpflichtungen gegebenenfalls rechtsverbindliche Auskünfte einzuholen.

2.4 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert, sie werden dort in 4 Stufen
eingeteilt

- ° Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- ° Bauerwartungsland
- ° Rohbauland
- ° Baureifes Land

Bewertungsgrundstück

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück

Ausbau- und Erschliessungskosten es wird folgend davon ausgegangen, dass keinen Massnahmen anstehen welche Ausbau- und Erschliessungsbeiträge erwarten liessen

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen von "öffentlichen Lasten" (z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschliessungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

3. BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Die Gebäude und Zustandsbeschreibung ist durch zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme erfolgt d.h. es wurden keine Freilegungen oder Öffnungen vorgenommen, vorhandenes Mobiliar nicht entfernt bzw bewegt. Die Auflistung der Mängel oder Schäden erlaubt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nähere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Dachkonstruktion und das Holz des Dachtragwerks wurde nicht näher begutachtet. Die tech.und sanitären Einrichtungen wurden keiner Funktionsprüfung unterzogen

Die nachfolgenden Angaben basieren auf eigener Inaugenscheinnahme von aussen, eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

3.1 Gebäudebeschreibung und Gebäudedaten Wohngebäude

Art des Gebäudes zweigeschossiges Wohngebäude
Baujahr Unbekannt, vermutlich Anfang 20. Jhd, Umbau, Aufstockung 1925

Ausführung

Konstruktionsart Massivbauweise
Fundamente vermutl. Streifenfundament
Umfassungswände Massivmauerwerk
Innenwände Massivmauerwerk
Geschossdecken keine Aussage möglich
Innentreppen keine Aussage möglich
Dach Dachform Walmdach
Dachkonstruktion keine Aussage möglich
Dachdeckung Ziegel

Besondere Bauteile keine Aussage möglich

Ausstattung

Aussentüren keine Aussage möglich
Innentüren keine Aussage möglich
Fenster keine Aussage möglich
Wände aussen verputzt und gestrichen
Wände innen keine Aussage möglich
Decken keine Aussage möglich
Böden keine Aussage möglich
Besondere Ein-/Bauteile keine Aussage möglich

Technische Ausstattung / Installation

Elektroinstallation keine Aussage möglich
Fernsehempfang keine Aussage möglich
Heizung keine Aussage möglich
W.wasserversorgung keine Aussage möglich
Sanitäre Installation keine Aussage möglich

Sonstiges

Belichtung/Besonnung	gut
KFZ-Abstellplätze	keiner vorhanden
Balkon /Terrasse	keine Aussage möglich
Kellerräume	keine Aussage möglich
Modernisierungen	keine Aussage möglich

3.2 Aussenanlagen

keine Aussage möglich

3.3 Zustand /Bauschäden /Instandhaltungsrückstände

keine Aussage möglich

3.4 Zusammenfassende Beurteilung

Das Gebäude macht von aussen, soweit erkennbar, einen guten und interessanten Eindruck. Problematisch scheint jedoch die Erschliessung zu sein.

Das Grundstück liegt hinter einem anderen Anwesen in der zweiten Reihe und scheint wohl nur fussläufig über einen über dieses vordere Flurstück verlaufenen Fussweg zu erreichen zu sein. Nach Aussage der Eigentümerin dieses Grundstücks soll es keine privatrechtliche Vereinbarung zur Nutzung dieses Weges geben, darüber hinaus besteht wohl auch keine Möglichkeit mit einem KFZ das Grundstück zu erreichen.

3.5 Flächen

Es lage Planunterlagen von 1925 "Plan zum Aufbau eines Stockwerkes auf das Wohnhaus" vor, Die folgenden Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, II.BV, WofIV) ab, und sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

3.5.1 Bruttogrundfläche /Geschossfläche					3.5.2 Wohn-/Nutzflächen				
Strecken i.Mittel	9,50	x	8,50	80,75 m²	Küche	4,25	m	x	2,65 m ' 8,50 m²
					Zimmer	4,13	m	x	2,80 m ' 11,56 m²
Erdgeschoss				80,75 m²	Küche	4,25	m	x	2,80 m ' 11,90 m²
1.Stock /OG				80,75 m²	Zimmer	4,13	m	x	4,78 m ' 19,74 m²
Dachgeschoss				80,75 m²					
				242,25 m²	EG				' 51,71 m²
					OG				' 51,71 m²
									' 103,41 m²

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird im Baugesetzbuch § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken einschliesslich derer Bestandteile sieht die Wertermittlungsverordnung ImmoWertV BauGB drei Verfahren vor

- o das Sachwertverfahren
- o des Ertragswertverfahren
- o das Vergleichswertverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** ermöglicht, insofern genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, durch den direkten Bezug zu Marktvorgängen eine unmittelbare Ermittlung des Marktwertes.

Der **Ertragswert** ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände nach § 19 ImmoWertV. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Aussenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Die Erzielung eines Ertrages steht nicht im Vordergrund, dieses Verfahren findet vorwiegend bei eigengenutzten Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken Anwendung.

Bei Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes wird der Marktwert überwiegend durch die Eigennutzung d.h. durch den Sachwert bestimmt, der Ertragswert wird stützend ermittelt.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 13 Abs.1 i.V.m.§ 15 Abs.2 und § 21 Abs.2 WertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstücks in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschliessungszustand, spezielle Lage, Art und Mass der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

4.3.2 Bodenrichtwert

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert in der entsprechenden Richtwertzone **85,00 Euro**, bezogen auf den Stichtag 01.01.2020

4.3.3 Bodenwertermittlung

		Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
1.	Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags- und abgabefreien Zustand				
1.1	tatsächlicher b/a Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			'	100,00 €/m ²
1.2	im obigen Bodenwert ev. nicht enthaltene Beiträge o. Abgaben			-	0,00 €/m ²
1.3	beitrags- und abgabefreier Bodenwert			'	100,00 €/m ²
2.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwert				
2.1	Stichtag	01.01.2020	10.12.2021	x 1,10 *	' 110,00 €/m ²
3.	Anpassung an weitere wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale				
3.1	Entwicklungsstufe	B (baureifes Land)	B (baureifes Land)	x 1,00	' 110,00 €/m ²
3.2	Art der Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	' 110,00 €/m ²
3.3	Bauweise	o (offen)	o (offen)	x 1,00	' 110,00 €/m ²
3.4	Geschosszahl	k.A	k.A	x 1,00	' 110,00 €/m ²
3.5	Bauliche Nutzung				
	• Festlegung	k.A	k.A		
	• Maß	k.A	k.A		
3.6	Grundstückstiefe	k.A	k.A	x 1,00	' 110,00 €/m ²
3.7	Sonstiges, Lage			x 1,00	' 110,00 €/m ²
3.8	Grundstücksgrösse	FINr. 5790/3	250 m ²	x 1,00	' 110,00 €/m ²
4.	Ermittlung des Bodenwerts				
	Bodenwert		250 m ²	x 110,00 €/m ²	' 27.500,00 €/m ²

* geschätzte Steigerung des Bodenwertes

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-25 WertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen, Aussenanlagen und nichtbaulichen Anlagen unter Berücksichtigung ev. vorhandener sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Aussenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung von individuellen Merkmalen wie Alter (Alterswertminderung) Baumängel, Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände ermittelt.

Der Wert der Aussenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Der so rechnerisch ermittelte Sachwert (vorläufiger Sachwert) ist nun hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ergeben sich Zu- oder Abweichungen, deren Berücksichtigung dann zu dem eigentlichen Sachwert (marktkonformer Sachwert) führen.

Erläuterung der verwendeten Begriffe

Herstellungswert	Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhaltes m³ oder der Gebäudefläche m² des Gebäudes mit Normalherstellungskosten NHK für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten BNK hinzuzurechnen.
Normalherstellungskosten	Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten beziehen sich entweder auf €/m³ Rauminhalt des Gebäudes oder auf €/m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inclusive Mehrwertsteuer.
Normgebäude besonders zu veranschlagende Bauteile	Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhaltes werden einige, über den durchschnittlich zugrundegelegten Gebäudestandard hinausgehende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kellerausstentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, ggf auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschlag besonders zu berücksichtigen.
Besondere (Betriebs) Einrichtungen	Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen d.h. üblicher vorhandenen und durchschnittlichem Standard. Üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind zu dem Gebäude gehörige überdurchschnittliche Ausstattungen und fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in der Regel in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Solarkollektoren).
Baunebenkosten	Hierunter sind im Wesentlichen die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigung gemeint. Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen ab.
Alterswertminderung	Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer GND vergleichbarer Gebäude ermittelt.
Restnutzungsdauer	Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen als auch von technischen Zustand des Objektes und eher nachrangig vom ursprünglichen Baujahr/Alter des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles abhängig.
Gesamtnutzungsdauer	Wie bei der Restnutzungsdauer ist auch hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GDN gemeint und nicht die technische Standdauer die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird nach vorherrschender Meinung bei Wohngebäuden auf 60 - 100 Jahre begrenzt.
Besondere wertbeeinflussende Umstände	Darunter versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Bauschäden und Baumängel wie auch Abweichungen von der ortsüblichen Miete.
Baumängel und Bauschäden	Baumängel sind Fehler die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. mangelnde Ausführung oder Planung. Sie können sich aber auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards und des Nutzerbedürfnisses äußern. Bauschäden sind auf mangelnde oder unterlassene Unterhaltungsaufwendungen oder auch 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 als auch durch positionsbezogene Kostenschätzung erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei d.h. durch Inaugenscheinnahme untersucht wird und grundsätzliche keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung alleine aufgrund von Inaugenscheinnahme ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.
Aussenanlagen	Hierunter sind ausserhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaussenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) als auch nicht bauliche Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, zu verstehen.

Marktanpassungsfaktor	Das herstellungsorientierte Ergebnis des „vorläufigen Sachwertes“ ist in der Regel nicht mit den am Markt für ein bestimmtes Objekt gezahlten Preisen identisch. Deshalb muss das „Rechenergebnis“ vorläufiger Sachwert (=Substanzwert des Gebäudes) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des Marktanpassungsfaktors. Dieser wird i.d.R. durch die Geschäftstellen der jeweiligen Gutachterausschüsse durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskauffällen (vorläufigen Sachwerten) abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. bei Einfamilienwohnhausgrundstücken ein anderer als bei Geschäftsausgrundstücken), der Region (in Regionen mit hohen Bodenwerten höher als in wirtschaftsschwachen Regionen mit eher niedrigem Bodenwert) und der Objektgröße
-----------------------	--

4.4.2 Ermittlung des Sachwertes

Bruttogeschossfläche rd.	242,00 m²	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010, (Standardstufe 2)	725,00 €/m²	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	146,9	
Normalherstellungskosten incl Baunebenkosten am Wertermittlungsstichtag	1.065,03 €/m²	
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag		
Bruttogrundfläche	x	aktuelle Normalherstellungskosten
242,00 m³	x	1.065,03 €/m²
		257.736,05 €
Wertminderung wegen Alters (SachwertR Anlage 3 und 4)		
Gebäudealter tatsächlich	unbekannt	Aufstockung 1926
Gebäudealter fiktiv	1982	40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	2052	70 Jahre
Restnutzungsdauer RND modifiziert rd.4		30 Jahre
Wertminderung Berechnung	70 GND - 30 RND / 70 GND * 100 =	57,143 %
		- 147.277,74 €
Zeitwert des Gebäudes (incl.Baunebenkosten)		110.458,31 €

4.4.3 Zeitwert der Aussenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen	
- befestigte Flächen	
- Einfriedungen /Stützmauern	
- Gartenbereich	
werden pauschal wie folgt geschätzt	2.000,00 €

4.4.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

Wohngebäude	110.458,31 €
Aussenanlagen pauschal	2.000,00 €
Bodenwert	27.500,00 €
vorläufiger Sachwert	139.958,31 €

4.4.5 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine entsprechende Sachwertfaktoren ermittelt, deshalb werden auf die in der entsprechenden Literatur veröffentlichte Werte zurückgegriffen. Unter Berücksichtigung der speziellen Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone, als auch von Art, Zuschnitt, Ausstattung und Zustand des Gebäudes und Grundstücks sowie den Modalitäten der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone wird der unten angegebene Abschlag angenommen

Der marktangepasste Sachwert beträgt 139.958,31 € & 0,00 % ' 139.958,31 €

4.4.6 Weitere wertbeeinflussende Umstände

4.4.6.1 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsrückstände

Es wurde zur Ermittlung der Wertminderung durch Bauschäden, Instandhaltungsrückstände und Fertigstellungsrückständen keine detaillierte Kostenschätzung durchgeführt, sondern pauschalisierte Werte bezogen auf die Quadratmeter Bruttogeschossfläche angenommen.

Diese stellen nicht die Reparatur- bzw Wiederherstellungskosten zum Neuwert dar, sondern sollen lediglich den durchschnittlich üblichen baultersgemässen Zustand des Objektes bezogen auf das bei der Wertermittlung angenommen Baulters ausgleichen, entsprechen also in etwa den alterswertgeminderten Erstellungskosten

Die über den normalen altersbedingten Zustand des Objektes hinausgehende Wertminderung durch Bauschäden, Instandhaltungsrückstände udgl wird unter Bezug auf die Ausführungen auf Seite 7 wie folgt geschätzt

Abschlag pauschal 0,00 m² BGF. x 0,00 €/m² ' 0,00 € 0,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Allgemein

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 15-20 WertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Ertragsverhältnisse § 16 Abs.1 WertV	Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten.
Rohertrag § 17 WertV	Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemässer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen Mieten zugrunde zu legen.
Bewirtschaftungskosten § 18 WertV	Kosten, die zur ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis, sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.
Liegenschaftszins § 11 WertV	Der Liegenschaftszins ist eine Rechengrösse im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und die ihnen zuzuordnenden Reinerträge) in der Regel von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde gelegt wird, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.
Restnutzungsdauer § 16 Abs 4 WertV	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemässer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.
Sonstige wertbeeinflussende Umstände § 19 WertV	Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

4.5.2 Nutzung, Miete, Pachten

Das Wohnhaus war zum Wertermittlungszeitpunkt von dem Miteigentümer bewohnt

4.5.3 Wertermittlung Ertragswert

Die nachhaltig erzielbare Miete wird bei der angegebenen Grösse und Lage in normal vermietbarem Zustand wie folgt geschätzt.

Einheit	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete			
Anwesen	110,00 m²	6,82 €/m²	750,00 €	x 12 Monate	9.000,00 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete 15 %					& 1.350,00 €
Reinertrag jährlich					' 7.650,00 €
Reinertragsanteil des Bodens bei dem u.a. Liegenschaftszins 3,75 % von 27.500,00 € (Bodenwert)					& 1.031,25 €
Ertrag der baulichen Anlagen					' 6.618,75 €
Gebäudealter tatsächlich unbekannt, 1926 Aufstockung					
Gebäudealter modifiziert 1982 40,00 Jahre					
Gesamtnutzungsdauer 2052 70,00 Jahre					
Restnutzungsdauer modifiziert 30,00 Jahre					
Vervielfältiger / Barwertfaktor bei der oben genannten Restnutzungsdauer und 3,75 % Liegenschaftszinssatz					x 17,842
Ertragswert der Wohneinheit					' 118.091,74 €

Bodenwertanteil	%	27.500,00 €
Ertragswert	'	145.591,74 €

5. VERKEHRS-/MARKTWERT

Ertragswert 145.591,74 € x 1 ' 145.591,74 €
Sachwert 139.958,31 € x 3 ' 419.874,92 €
565.466,66 € : 4 ' 141.366,66 € : 110 m² ' 1.285,15 €/m

Der Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Zeppelinstrasse 46B 66953 Pirmasens
Flurstück Nr.5790/3
Grundbuchblatt 11961

140.000 Euro geschätzt
in Worten: einhundertvierzigtausend Euro

Der obige Wert basiert auf den Umstand dass der Zugang zu dem Flurstück rechtsverbindlich gesichert ist.

Kaiserslautern 16.02.2022

Dipl. Ing (FH) Ellen Fries

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber am Wertermittlungsstichtag zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet

Anlage 1 **Rechtsgrundlagen der Wertermittlung** in der jeweils gültigen Fassung

BauGB
Baugesetzbuch

BauNVO
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WertV
Wertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

WertR
Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

LBauO
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Bodenrichtwert, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor
Gutachterausschuss

Baupreisindex
Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Anlage 2 **Verwendete Literatur zur Wertermittlung**

SPRENGNETTER Dr. Hans Otto:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen
Band I - VII
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig,

SCHMITZ, KRINGS u.a.
Baukosten
- Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung
- Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäuser
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

ROSS - BRACHMANN - HOLZNER
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Theodor Oppermann Verlag

VDM
Preisspiegel für Immobilien in Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE - Geschäftsstelle -
Grundstücksmarktbericht

GEWOS
Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland
Eine Untersuchung für das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparen

LBauO
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

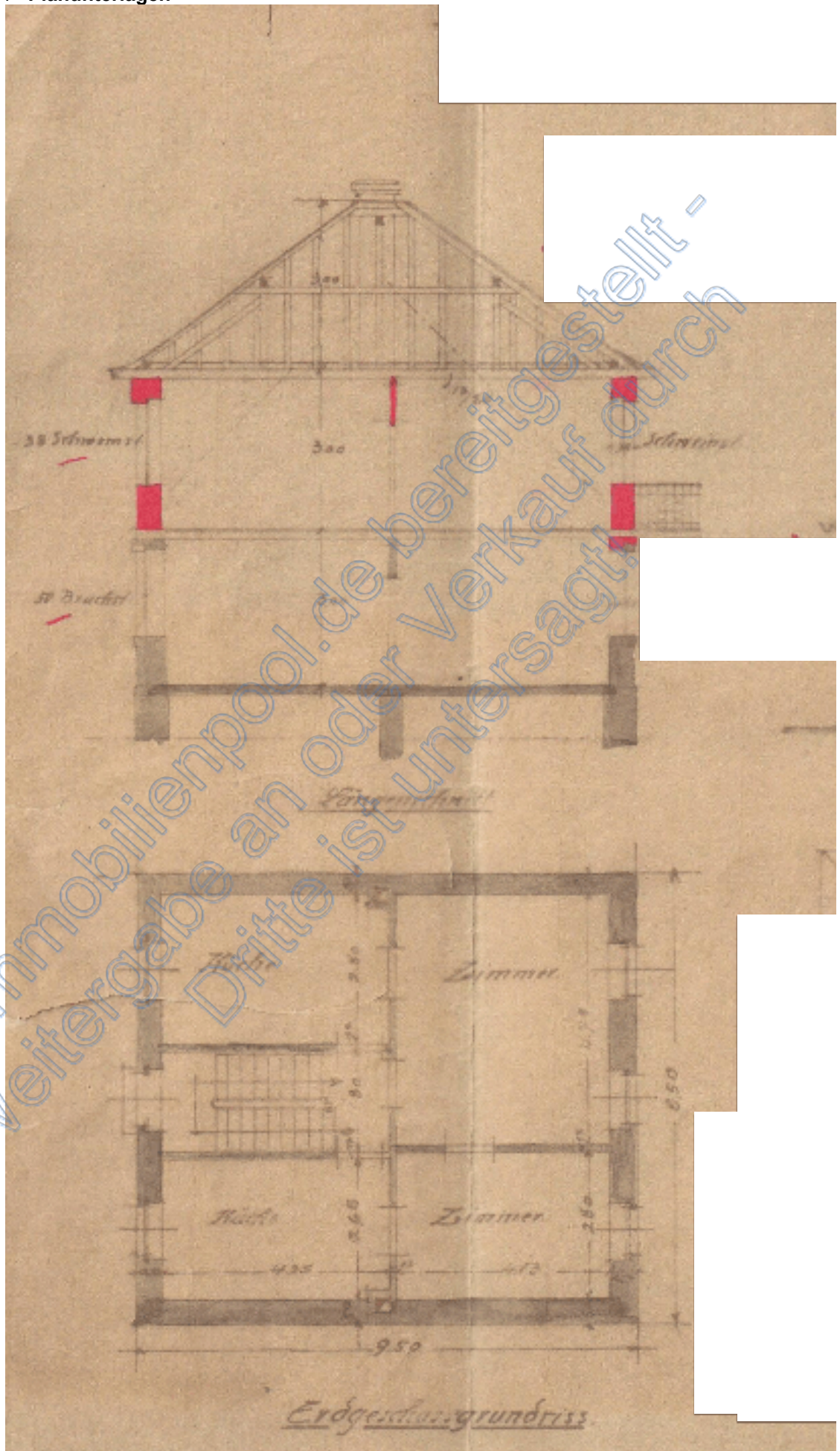
Anlage 3 Ausschnitt aus der **topographischen Karte**

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

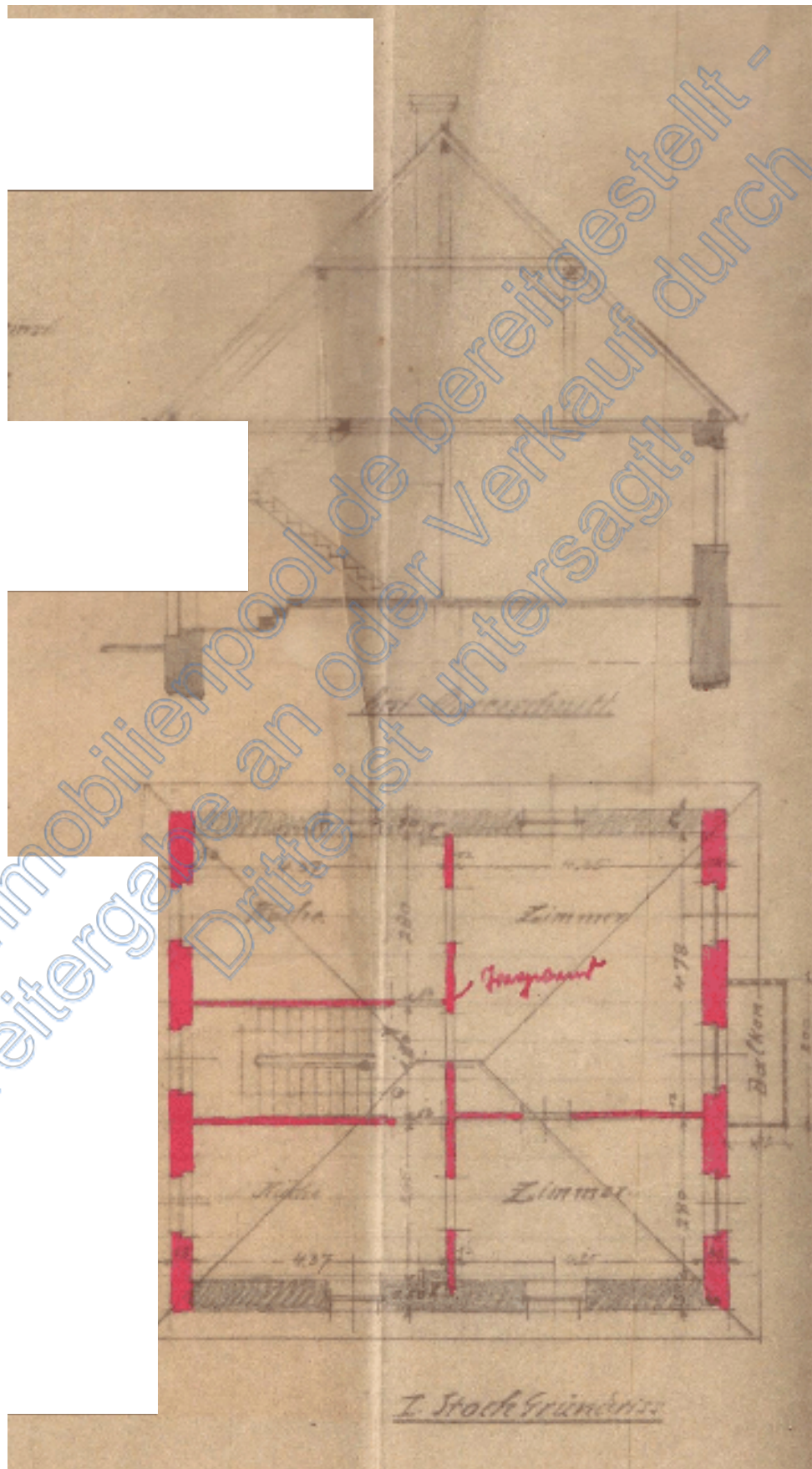
Anlage 4 Ausschnitt aus dem **Ortsplan**

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

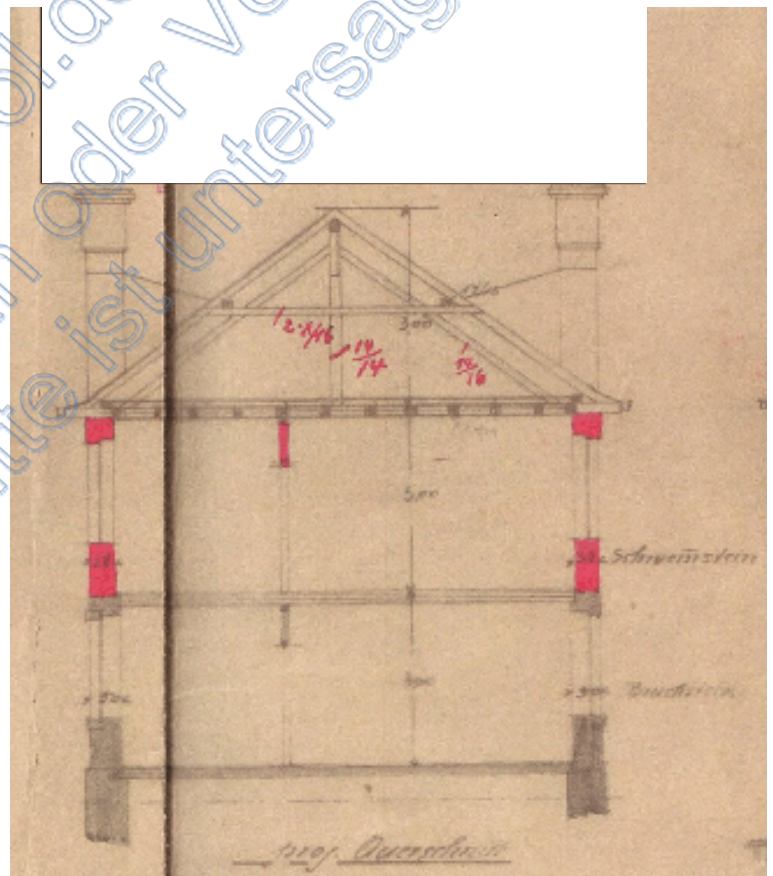
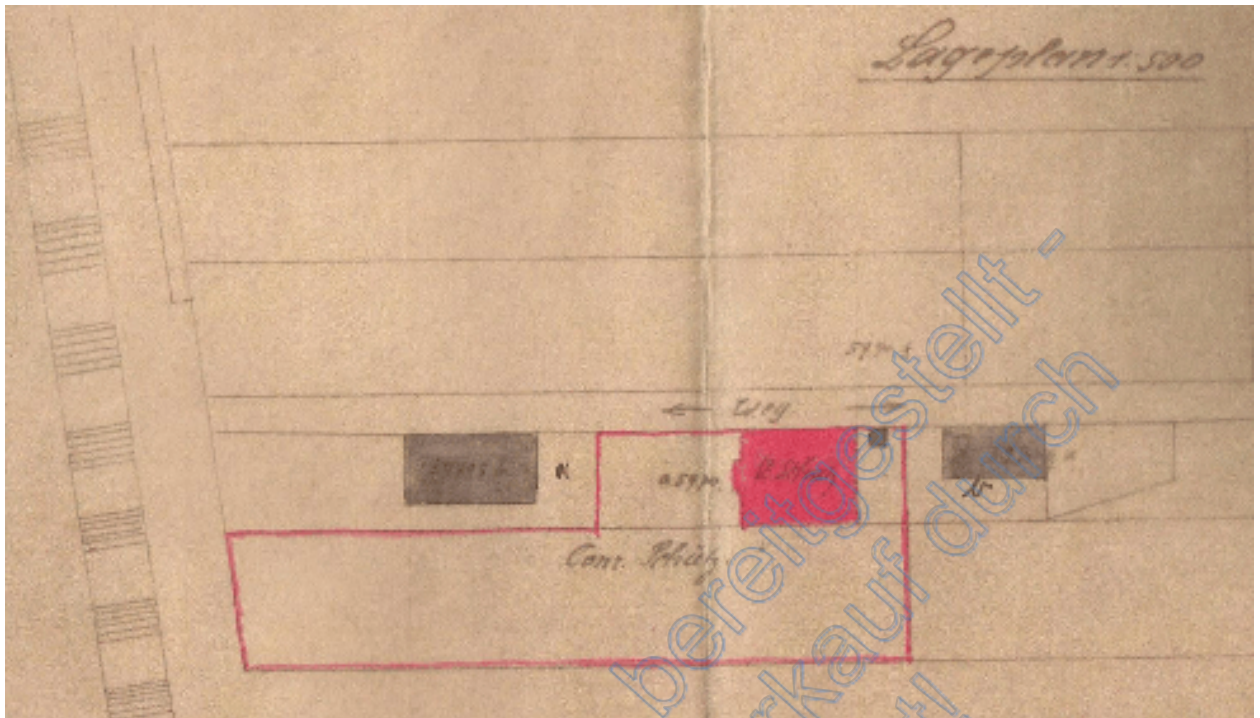
Anlage 5.1 Planunterlagen



Anlage 5.2 Planunterlagen



Anlage 5.3 Planunterlagen



Anlage 6.1 Leitungsführung Strom

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

Anlage 6.2 Leitungsführung Wasser

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

Anlage 7.1 **Sanierungsgebiet Horeb Plan**

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

Anlage 7.2 **Sanierungsgebiet Horeb** Satzung

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

Anlage 7.3 Sanierungsgebiet Horeb Satzung

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

Anlage 8 Auszug aus der **Landesbauordnung**

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

Anlage 9.1 Fotoaufnahmen



Blick auf das Grundstück FI.Nr. 5790/3



Lattentür zu dem Flurstück 5790/3



seitlicher Fussweg über das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 5790

Anlage 9.2 Fotoaufnahmen



Blick vom Treppenweg auf das Gebäude des Flurstücks Nr. 5790/3



Blick vom Treppenweg auf das Gebäude des Flurstücks Nr. 5790/3



Blick von der Zeppelinstrasse aus auf das Gebäude des Flurstücks Nr 5790/3

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

GUTACHTEN Az.: 2K 57/22

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. §194 Baugesetzbuch)
des unbebauten Grundstücks

Zeppelinstrasse, 66953 Pirmasens

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Nutzung	Gebäude- und Freifläche
Flurstück Nr.	5790/2
Flurstücksgrösse	306 m²
Eingetragen	Amtsgericht Pirmasens
	Grundbuch Pirmasens
	Grundbuchblatt Nummer 11961

Zum Wertermittlungsstichtag 25. November 2022 wurde
der Verkehrs-/Marktwert auf

27.000 € geschätzt
in Worten siebenundzwanzigtausend

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>Vorbemerkungen</u>		
	1.1 Auftraggeber, Anlass	Seite	3
	1.2 Ortsbesichtigung	Seite	3
	1.3 Unterlagen	Seite	3
2.	<u>Grundstücksbeschreibung</u>		
	2.1 Lage, örtliche Gegebenheiten	Seite	4
	2.2 Erschliessungszustand	Seite	4
	2.3 Rechtliche Gegebenheiten	Seite	5
	2.4 Entwicklungszustand	Seite	5
	2.5 Grundstückszustand	Seite	6
	2.6 Zusammenfassende Beurteilung	Seite	6
3.	<u>Wertermittlung</u>		
	3.1 Allgemein	Seite	6
	3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	6
	3.3 Bodenwertermittlung	Seite	7
	3.3.1 Allgemeines	Seite	7
	3.3.2 Bodenrichtwert	Seite	7
	3.3.3 Wertermittlung	Seite	7
4.	<u>Verkehrs-/Marktwert</u>	Seite	8
5.	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>		
	1. Rechtliche Grundlagen	Seite	9
	2. verwendete Literatur	Seite	9
	3. Ausschnitt aus der topografische Karte	Seite	10
	4. Ausschnitt aus dem Ortsplan /Flurkarte	Seite	11
	5. Planunterlagen	Seite	12
	6. Pläne Leitungsführung Strom Wasser	Seite	13
	7. Sanierungsgebiet Horeb	Seite	15
	8. LBauO § 6	Seite	16

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber/Anlass

Auftraggeber Amtsgericht Pirmasens

Grund d Gutachtenerstellung Zwangsversteigerungsverfahren 2 K 57/22

Stadtverwaltung Pirmasens, 66953 Pirmasens

- betreibende Gläubigerin -

gegen

- Schuldner -

Wertermittlungsstichtag 25. November 2022

1.2 Ortsbesichtigung / Sachverhalt

Tag der Besichtigung 25. November 2022, 14.00 Uhr

Teilnehmer Frau Fries (Sachverständige)

Bemerkungen der Eigentümer wurde zum Ortstermin geladen war aber nicht anwesend

1.3 Unterlagen / Daten / Auskünfte

- Bodenrichtwert, Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftszins
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte
www.katasteramt@vermgeo.rlp.de
- Baupreisindex
- planungsrechtlicher Zustand
- Beitrags- und Abgaberechtlicher Zustand
- Auszug aus dem Grundbuch vom 09.09.2022

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage / örtliche Gegebenheiten

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Kreisfreie Stadt
Verkehrsanbindung	Bundesbahnanschluss als auch verschiedene Buslinien sind vorhanden. Der nächst gelegene Verkehrsflughafen Saarbrücken befindet sich in ca. 60 km, Hahn in ca. 130 km Entfernung. Ca. 26 km von Zweibrücken Ca. 34 km von Annweiler Ca. 52 km von Kaiserslautern
Ort/Einwohner	die Einwohnerzahl beträgt ca. 40 000
Lage des Objektes	östliche Ortslage siehe auch Lageplan in der Anlage
Wohn- und Geschäftslage	mittlere bis gute Wohnlage, keine Geschäftslage
Topographische Lage	Die Topografie des Geländes zwischen der Neufferstrasse und der Zeppelinstrasse ist deutlich hängig, so dass die dazwischen liegenden Flurstücke quasi terrassiert sind. Das Grundstück scheint im wesentlichen eben zu sein
Gestalt und Form	rechteckig mit einer Ausbuchtung, siehe auch Lageplan in der Anlage
Himmelsrichtung	allseitig belichtet
Oberflächenbeschaffenheit	soweit ersichtlich unbebaut
Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gegebenheiten	das Gelände ist umschlossen von 7 umliegenden Flurstücken ohne öffentlichen Zugang und befindet sich somit in einer Insellage Das Grundstück liegt hinter dem mit einem Wohnhaus bebauten Flurstück 5790/3 und scheint sich mit diesem in Nutzungseinheit zu befinden
Art der Bebauung und Nutzung im Umfeld	im Umfeld sind überwiegend Einfamilien- und Mehrfamilienwohngebäude als auch Mehrfamilienwohnblocks angesiedelt
Immissionen	keine bzw. lagertypische durch den Verkehr der nördlich vorbeiführenden Zeppelinstrasse
weitere Belastungen (Altlasten u.ä.)	sind nicht bekannt

2.2 Erschliessungszustand

Strassenart	Zu dem Grundstück FlNr. 5790/3 mit welchem sich das zu bewertende Flurstück Nr. 5790/2 allem Anschein nach in Nutzungseinheit befindet, verläuft über das vorliegende Flurstück Nr. 5790 ein Fussweg welcher von den Bewohnern des Flurstücks Nr. 5790/3 benutzt wird. Nach Aussage der Bewohnerin dieses vorliegenden Grundstücks besteht keine schriftliche privatrechtliche Vereinbarung zur Benutzung dieses Weges. In den auf der Seite 18 abgedruckten Plänen von 1925 ist dieser Weg jedoch bereits zu erkennen
Strassenausbau	
Höhenlage zur Strasse	
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Nach Auskunft der Stadtwerke Pirmasens verlaufen entlang des o.a. Fussweges Strom- Wasser- und Gasleitungen (siehe Anlage) wobei für das hintere Gebäude keinen Gasanschluss vorhanden zu sein scheint und das Flurstück Nr. 5790/2 auch über keine weiteren Anschlüsse zu verfügen scheint Nach Auskunft des Tierbauamt kann keine Auskunft über den Verlauf und Anschluss des Abwasserkanals getroffen werden.

Baugrund/ Grundwasser

Soweit ersichtlich hängiger terrassierter tragfähiger Baugrund. Zu den oberhalb liegenden Grundstücken 5791/10 und 5792/6, dürfte eine Stützmauer angeordnet sein, hier muss je nach Witterung unter Umständen mit Wassereindring gerechnet werden. Auch zu den unterhalb in Richtung Zeppelinstrasse liegenden Flurstücken dürfte sich eine Stützmauer befinden.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne weiterreichende Grundwassereinflüsse mit normaler Tragfähigkeit unterstellt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchliche Eintragungen

In dem Grundbuchauszug **Blatt 11961** vom 09.09.2022 befinden sich in den angeführten Abteilungen folgende Eintragungen.

BESTANDSVERZEICHNIS (auszugsweise)

lfd Nr	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m²
	a		b	c		
1			3			4
1	Pirmasens		5790/2	Erholungsfläche Zeppelinstrasse		3 08
2	Pirmasens		5790/3	Gebäude- und Freifläche, Zeppelinstraße 27 46B		2 50
2	Pirmasens		5880/2	Erholungsfläche, ebenda		5 40

ZWEITE ABTEILUNG (auszugsweise)

lfd Nr der Eintragungen	lfd Nr der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
5	1,2,3	Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt
6	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pirmasens, 1 K 8/21); eingetragen am 24.03.2021

Eintragungen im Bau lastenverzeichnis

nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Pirmasens, sind keine dementsprechenden Eintragungen vorhanden

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/ Auftraggeber Eventuell doch vorhandene weitere, wertbeeinflussende Rechte und Lasten müssen ggf noch zusätzlich berücksichtigt werden

weitere Belastungen (Altlasten u.ä.)

sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/Auftraggeber

Festsetzungen im Bebauungsplan

nach Auskunft der Stadtverwaltung Pirmasens Herr liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans entsprechende bauliche Veränderungen sind nach § 34 "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" zu beurteilen

ortsentwickelnde Maßnahmen Satzungen

nach obiger Auskunft liegt das Objekt im rechtskräftigen Sanierungsgebiet SAN20-B6 Horeb, Städtebauförderung Programm sozialer Zusammenhang siehe Anlage

Anmerkung:

Die obigen Auskünfte wurden teilweise mündlich bzw fernmündlich eingeholt, es wird empfohlen bei weitergehendem Interesse, konkreten baurechtlich relevanten Anliegen bzw vor dem Eingehen finanzieller Verpflichtungen gegebenenfalls rechtsverbindliche Auskünfte einzuholen.

2.4 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert, sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt

- ° Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- ° Bauerwartungsland
- ° Rohbauland
- ° Baureifes Land

Bewertungsgrundstück

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein unbebautes Grundstück

Ausbau- und Erschliessungskosten es wird folgend davon ausgegangen, dass keinen Massnahmen anstehen welche Ausbau- und Erschliessungsbeiträge erwarten liessen

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen von "öffentlichen Lasten" (z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschliessungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

2.5 Zustand

keine Aussage möglich, da keine Besichtigung stattfinden konnte

2.6 Zusammenfassende Beurteilung

Das Grundstück konnte nicht besichtigt werden.

Das Grundstück liegt westlich hinter dem Flurstück Nr. 5790/3 und scheint sich mit diesem aktuell in Nutzungseinheit zu befinden. Dieses Inselgrundstück ist derzeit wohl nur fussläufig über einen zu dem Flurstück Nr. 5790/3 über ein vordere Flurstück verlaufenen Fussweg zu erreichen. Nach Aussage der Eigentümerin dieses vordere Grundstücks soll es keine privatrechtliche Vereinbarung zur Nutzung dieses Weges geben.

An das Bewertungsgrundstück grenzen 5 weitere umliegende Flurstücke. Da dieses Flurstück keinen eigenen Zugang zu öffentlichen Fläche hat kann dieses lediglich durch bzw mit einem von diesen genutzt werden, eine separate Bebauung ist dadurch nicht bzw nur sehr eingeschränkt möglich

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird im Baugesetzbuch § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“

3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken einschliesslich derer Bestandteile sieht die Wertermittlungsverordnung ImmoWertV BauGB drei Verfahren vor

- o das Sachwertverfahren
- o des Ertragswertverfahren
- o das Vergleichswertverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** ermöglicht, insofern genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, durch den direkten Bezug zu Marktvorgängen eine unmittelbare Ermittlung des Marktwertes.

Der **Ertragswert** ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände nach § 19 ImmoWertV. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Aussenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Die Erzielung eines Ertrages steht nicht im Vordergrund, dieses Verfahren findet vorwiegend bei eigengenutzten Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken Anwendung.

Bei Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes wird der Marktwert überwiegend durch den Bodenwert bestimmt.

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 13 Abs.1 i.V.m.§ 15 Abs.2 und § 21 Abs.2 WertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstücks in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschliessungszustand, spezielle Lage, Art und Mass der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

3.3.2 Bodenrichtwert

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert in der entsprechenden Richtwertzone **100,00 Euro**, bezogen auf den Stichtag 01.01.2022

3.3.3 Bodenwertermittlung

		Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
1.	Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/und abgabefreien Zustand				
1.1	tatsächlicher b/a Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			'	100,00 €/m²
1.2	im obigen Bodenwert ev. nicht enthaltene Beiträge o. Abgaben			-	0,00 €/m²
1.3	beitrags- und abgabefreier Bodenwert			'	100,00 €/m²
2.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwert				
2.1	Stichtag	01.01.2022	25.11.2022	x 1,10 *	' 110,00 €/m²
3.	Anpassung an weitere wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale				
3.1	Entwicklungsstufe	B (baureifes Land)	B (baureifes Land)	x 1,00	' 110,00 €/m²
3.2	Art der Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	' 110,00 €/m²
3.3	Bauweise	o (offen)	o (offen)	x 1,00	' 110,00 €/m²
3.4	Geschosszahl	k.A	k.A	x 1,00	' 110,00 €/m²
3.5	Bauliche Nutzung				
	• Festlegung	k.A	k.A		
	• Maß	k.A	k.A		
3.6	Grundstückstiefe	k.A	k.A	x 1,00	' 110,00 €/m²
3.7	Sonstiges, Lage	*		x 0,80	' 88,00 €/m²
3.8	Grundstücksgrösse	FlNr. 5790/2	306 m²	x 1,00	' 88,00 €/m²
4.	Ermittlung des Bodenwerts				
	Bodenwert		306 m²	x 88,00 €/m²	' 26.928,00 €/m²

* aufgrund der Insellage, des eingeschränkten potentiellen Interessentenkreises als auch der eingeschränkten Nutzung als Baugrundstück wird der o.a. Abschlag vorgenommen

4. VERKEHRS-/MARKTWERT

Der Markt-/Verkehrswert des unbebauten Grundstücks

Zeppelinstrasse	66953 Pirmasens
Flurstück	Nr.5790/2
Grundbuchblatt	11961

27.000 Euro geschätzt
in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro

Kaiserslautern 09.10.2023

Dipl. Ing (FH) Ellen Fries

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber am Wertermittlungsstichtag zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet

Anlage 1 **Rechtsgrundlagen der Wertermittlung** in der jeweils gültigen Fassung

BauGB
Baugesetzbuch

BauNVO
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WertV
Wertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

WertR
Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

LBauO
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Bodenrichtwert, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor
Gutachterausschuss

Baupreisindex
Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Anlage 2 **Verwendete Literatur zur Wertermittlung**

SPRENGNETTER Dr. Hans Otto:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen
Band I - VII
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig,

SCHMITZ, KRINGS u.a.
Baukosten
- Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung
- Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäuser
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

ROSS - BRACHMANN - HOLZNER
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Theodor Oppermann Verlag

VDM
Preisspiegel für Immobilien in Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE - Geschäftsstelle -
Grundstücksmarktbericht

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz

GEWOS
Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland
Eine Untersuchung für das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparen

LBauO
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Anlage 3 Ausschnitt aus der **topographischen Karte**

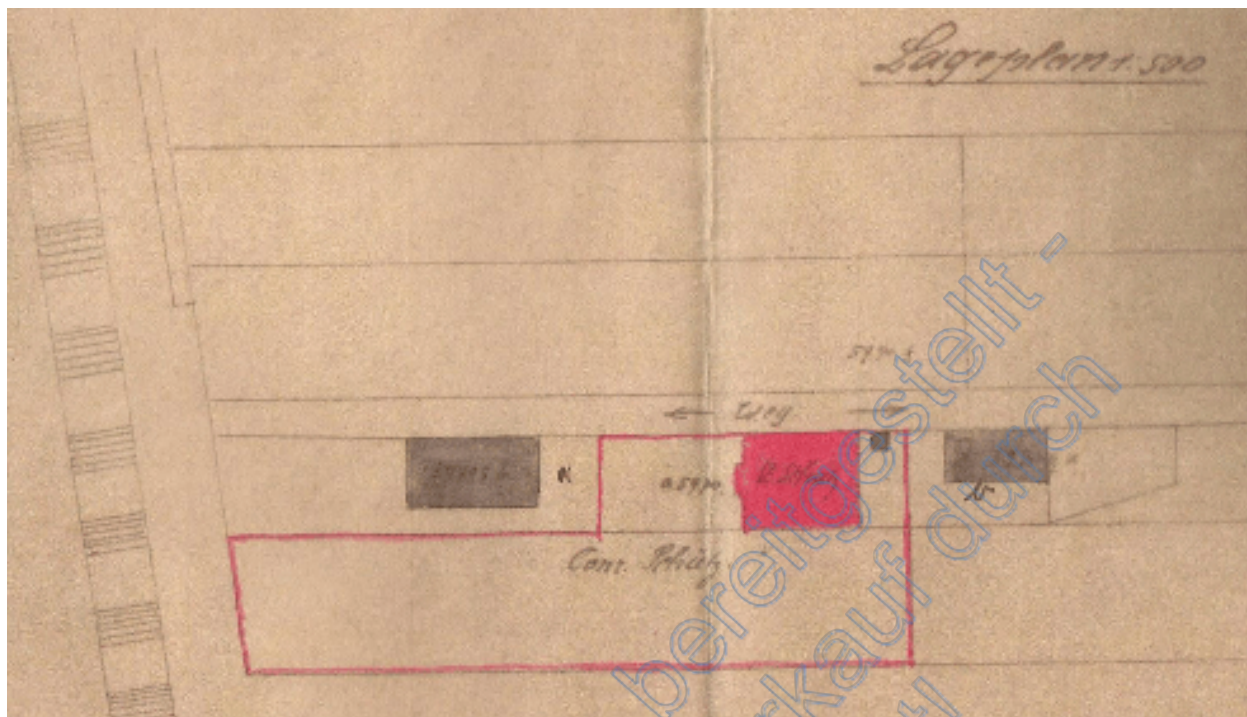
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4 Ausschnitt aus dem **Ortsplan**

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

Anlage 5.1 **Planunterlagen**

Lageplan



Anlage 6.1 Leitungsführung Strom

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

Anlage 6.2 Leitungsführung Wasser

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

Anlage 7.1 **Sanierungsgebiet Horeb Plan**

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

Anlage 7.2 **Sanierungsgebiet Horeb** Satzung

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

Anlage 7.3 **Sanierungsgebiet Horeb** Satzung

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

Anlage 8 Auszug aus der **Landesbauordnung**

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

GUTACHTEN Az.: 2K 57/22

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. §194 Baugesetzbuch)
des unbebauten Grundstücks

Zeppelinstrasse, 66953 Pirmasens

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Nutzung	Erholungsfläche
	Gebäude- und Freifläche
Flurstück Nr.	5880/2
Flurstücksgrösse	540 m²
Eingetragen	Amtsgericht Pirmasens
	Grundbuch Pirmasens
	Grundbuchblatt Nummer 11961

Zum Wertermittlungsstichtag 25. November 2022 wurde
der Verkehrs-/Marktwert auf

53.000 € geschätzt
in Worten dreiundfünfzigtausend

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>Vorbemerkungen</u>		
	1.1 Auftraggeber, Anlass	Seite	3
	1.2 Ortsbesichtigung	Seite	3
	1.3 Unterlagen	Seite	3
2.	<u>Grundstücksbeschreibung</u>		
	2.1 Lage, örtliche Gegebenheiten	Seite	4
	2.2 Erschliessungszustand	Seite	4
	2.3 Rechtliche Gegebenheiten	Seite	5
	2.4 Entwicklungszustand	Seite	5
	2.5 Grundstückszustand	Seite	6
	2.6 Zusammenfassende Beurteilung	Seite	6
3.	<u>Wertermittlung</u>		
	3.1 Allgemein	Seite	6
	3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	6
	3.3 Bodenwertermittlung	Seite	7
	3.3.1 Allgemeines	Seite	7
	3.3.2 Bodenrichtwert	Seite	7
	3.3.3 Wertermittlung	Seite	7
4.	<u>Verkehrs-/Marktwert</u>	Seite	8
5.	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>		
	1. Rechtliche Grundlagen	Seite	9
	2. verwendete Literatur	Seite	9
	3. Ausschnitt aus der topografische Karte	Seite	10
	4. Ausschnitt aus dem Ortsplan /Flurkarte	Seite	11
	5. Pläne Leitungsführung Strom Wasser	Seite	12
	6. Sanierungsgebiet Horeb	Seite	14
	7. LBauO § 6	Seite	15
	8. Fotoaufnahmen	Seite	18

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber/Anlass

Auftraggeber Amtsgericht Pirmasens

Grund d Gutachtenerstellung Zwangsversteigerungsverfahren 2 K 57/22

Stadtverwaltung Pirmasens, 66953 Pirmasens

- betreibende Gläubigerin -

gegen

- Schuldner -

Wertermittlungstichtag 25. November 2022

1.2 Ortsbesichtigung / Sachverhalt

Tag der Besichtigung 25. November 2022, 14.00 Uhr

Teilnehmer Frau Fries (Sachverständige)

Bemerkungen der Eigentümer wurde zum Ortstermin geladen war aber nicht anwesend

1.3 Unterlagen / Daten / Auskünfte

- Bodenrichtwert, Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftszins
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte
www.katasteramt@vermgeo.rlp.de
- Baupreisindex
- planungsrechtlicher Zustand
- Beitrags- und Abgaberechtlicher Zustand
- Auszug aus dem Grundbuch vom 09.09.2022

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage / örtliche Gegebenheiten

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Kreisfreie Stadt
Verkehrsanbindung	Bundesbahnanschluss als auch verschiedene Buslinien sind vorhanden. Der nächst gelegene Verkehrsflughafen Saarbrücken befindet sich in ca. 60 km, Hahn in ca. 130 km Entfernung. Ca. 26 km von Zweibrücken Ca. 34 km von Annweiler Ca. 52 km von Kaiserslautern
Ort/Einwohner	die Einwohnerzahl beträgt ca. 40 000
Lage des Objektes	östliche Ortslage siehe auch Lageplan in der Anlage
Wohn- und Geschäftslage	mittlere bis gute Wohnlage, keine Geschäftslage
Topographische Lage	Die Topografie des Geländes zwischen der Neufferstrasse und der Zeppelinstrasse ist deutlich hängig, so dass die dazwischen liegenden Flurstücke quasi terrassiert sind. Das Grundstück liegt innerhalb dieses Bereichs und scheint im Wesentlichen eben zu sein
Gestalt und Form	rechteckig, siehe auch Lageplan in der Anlage
Himmelsrichtung	allseitig belichtet
Oberflächenbeschaffenheit	soweit ersichtlich unbebaut
Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gegebenheiten	das Grundstück liegt zwischen den beiden mit Wohngebäuden bebauten Flurstücken Nr. 5790/3 und Nr. 5790 sowie einer Reihe von an der Zeppelinstrasse liegenden Wohngebäuden
Art der Bebauung und Nutzung im Umfeld	im Umfeld sind überwiegend Einfamilien- und Mehrfamilienwohngebäude als auch Mehrfamilienwohnblocks angesiedelt
Immissionen	keine bzw. lagetypisch durch den Verkehr der nördlich vorbeiführenden Zeppelinstrasse
weitere Belastungen (Altlasten u.ä.)	sind nicht bekannt

2.2 Erschliessungszustand

Strassenart	Das Anwesen ist durch den zwischen der Zeppelinstrasse und der Neufferstrasse verlaufenden Treppenweg erschlossen kann allerdings nicht mit einem KFZ angefahren werden.
Strassenausbau	
Höhenlage zur Strasse	
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Auf dem Grundstück liegen zur Zeit noch keine Ver- und Entsorgungsleitungen, jedoch im Umfeld Nach Auskunft des Tiefbauamts kann keine Auskunft über den Verlauf und Anschluss des Abwasserkanals getroffen werden.
Baugrund/ Grundwasser	Soweit ersichtlich hängiger terrassierter tragfähiger Baugrund. Zu den oberhalb liegenden Grundstücken 5790 und 5790/3, ist eine Stützmauer angeordnet, hier muss je nach Witterung unter Umständen mit Wassereindring gerechnet werden. Auch zu den unterhalb in Richtung Zeppelinstrasse liegenden Flurstücken befindet sich eine Stützmauer

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne weiterreichende Grundwassereinflüsse mit normaler Tragfähigkeit unterstellt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchliche
Eintragungen

In dem Grundbuchauszug **Blatt 11961** vom 09.09.2022 befinden sich in den
angeführten Abteilungen folgende Eintragungen.

BESTANDSVERZEICHNIS (auszugsweise)

lfd Nr	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
	a	b	c				
1			3			4	
1	Pirmasens		5790/2	Erholungsfläche Zeppelinstrasse		3	08
2	Pirmasens		5790/3	Gebäude- und Freifläche, Zeppelinstraße 27 46B		2	50
2	Pirmasens		5880/2	Erholungsfläche, ebenda		5	40

ZWEITE ABTEILUNG (auszugsweise)

lfd Nr der Eintragungen	lfd Nr der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
5	1,2,3	Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. eingetragen am 03.07.2019
6	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pirmasens, 1 K 8/21); eingetragen am 24.03.2021.

Eintragungen im Bau
lastenverzeichnis nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Pirmasens, sind keine
dementsprechenden Eintragungen vorhanden

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/ Auftraggeber
Eventuell doch vorhandene weitere, wertbeeinflussende Rechte und Lasten müssen
ggf noch zusätzlich berücksichtigt werden

weitere Belastungen
(Altlasten u.ä.) sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/Auftraggeber

Festsetzungen im
Bebauungsplan nach Auskunft der Stadtverwaltung Pirmasens Herr liegt das Grundstück
nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans entsprechende bauliche
Veränderungen sind nach § 34 "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile" zu beurteilen

ortsentwickelnde
Maßnahmen Satzungen nach obiger Auskunft liegt das Objekt im rechtskräftigen Sanierungsgebiet SAN20-
B6 Horeb, Städtebauförderung Programm sozialer Zusammenhang siehe Anlage

Anmerkung:

Die obigen Auskünfte wurden teilweise mündlich bzw fernmündlich eingeholt, es wird empfohlen bei
weitergehendem Interesse, konkreten baurechtlich relevanten Anliegen bzw vor dem Eingehen finanzieller
Verpflichtungen gegebenenfalls rechtsverbindliche Auskünfte z.B in Form einer Bauvoranfrage einzuholen.

2.4 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert, sie werden dort in 4 Stufen
eingeteilt

- ° Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- ° Bauerwartungsland
- ° Rohbauland
- ° Baureifes Land

Bewertungsgrundstück

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein unbebautes Grundstück

Ausbau- und Erschliessungskosten es wird folgend davon ausgegangen, dass keinen Massnahmen anstehen welche
Ausbau- und Erschliessungsbeiträge erwarten liessen

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen von "öffentlichen
Lasten" (z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschliessungsbeiträgen oder sonstigen grund-
stücksbezogenen Abgaben) ruhen.

2.5 Zustand

Das Grundstück ist, soweit erkennbar, unbebaut, scheinbar auch ungenutzt und mit Grünbewuchs sowie vereinzelt auch mit Bäumen bestanden. Zu den südlichen und nördlichen Grundstücken verläuft, allem Anschein nach, jeweils eine Stützmauer.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung

Das Grundstück grenzt östlich an den von der Zeppelinstrasse aus zur Neufferstrasse führende Treppenweg. Von diesem ist auch eine öffentliche Zugänglichkeit möglich, vergleichbar dem benachbarten Flurstück 5790, allerdings auch hier ohne die Möglichkeit das Flurstück mit einem Kraftfahrzeug anzufahren.

Die Topografie des Geländes zwischen der Neufferstrasse und der Zeppelinstrasse ist deutlich hängig, so dass die dazwischen liegenden Flurstücke quasi terrassiert sind und zu den hangseitig angrenzenden Grundstücken jeweils eine Stützmauer angeordnet ist.

Das Grundstück liegt nördlich, unterhalb der Flurstücke Nr. 5790 und Nr. 5790/3 hängig versetzt in der zweiten Reihe und kann ausser von den umliegenden Grundstücken nur von dem östlich vorbeiführenden Treppenweg aus betreten werden.

Allem Anschein nach liegen noch keine Versorgungsleitungen betreffen Elektrizität, Wasser, Abwasser sowie Kommunikation auf dem Grundstück jedoch im Umfeld.

Attraktiv ist ein grosser am Treppenweg stehender Laubbaum

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird im Baugesetzbuch § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“

3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken einschliesslich derer Bestandteile sieht die Wertermittlungsverordnung ImmoWertV BauGB drei Verfahren vor

- o das Sachwertverfahren
- o des Ertragswertverfahren
- o das Vergleichswertverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** ermöglicht, insofern genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, durch den direkten Bezug zu Marktvorgängen eine unmittelbare Ermittlung des Marktwertes.

Der **Ertragswert** ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände nach § 19 ImmoWertV. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Aussenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Die Erzielung eines Ertrages steht nicht im Vordergrund, dieses Verfahren findet vorwiegend bei eigengenutzten Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken Anwendung.

Bei Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes wird der Marktwert überwiegend durch den Bodenwert bestimmt.

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 13 Abs.1 i.V.m.§ 15 Abs.2 und § 21 Abs.2 WertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstücks in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschliessungszustand, spezielle Lage, Art und Mass der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

3.3.2 Bodenrichtwert

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert in der entsprechenden Richtwertzone **100,00 Euro**, bezogen auf den Stichtag 01.01.2022

3.3.3 Bodenwertermittlung

		Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
1.	Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/und abgabefreien Zustand				
1.1	tatsächlicher b/a Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			'	100,00 €/m²
1.2	im obigen Bodenwert ev. nicht enthaltene Beiträge o. Abgaben			-	0,00 €/m²
1.3	beitrags- und abgabefreier Bodenwert			'	100,00 €/m²
2.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwert				
2.1	Stichtag	01.01.2022	25.11.2022	x 1,10 *	' 110,00 €/m²
3.	Anpassung an weitere wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale				
3.1	Entwicklungsstufe	B (baureifes Land)	B (baureifes Land)	x 1,00	' 110,00 €/m²
3.2	Art der Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	' 110,00 €/m²
3.3	Bauweise	o (offen)	o (offen)	x 1,00	' 110,00 €/m²
3.4	Geschosszahl	k.A	k.A	x 1,00	' 110,00 €/m²
3.5	Bauliche Nutzung				
	• Festlegung	k.A	k.A		
	• Maß	k.A	k.A		
3.6	Grundstückstiefe	k.A	k.A	x 0,90 *	' 99,00 €/m²
3.7	Sonstiges, Lage	k.A	k.A	x 1,00	' 99,00 €/m²
3.8	Grundstücksgrösse	FlNr. 5880/2	540 m²	x 1,00	' 99,00 €/m²
4.	Ermittlung des Bodenwerts				
	Bodenwert		540 m²	x 99,00 €/m²	' 53.460,00 €/m²

* aufgrund der länglichen Grundstücksform, was für die Bebauung bzw Grundstücksausnutzung ein eher ungünstiger Zuschnitt ist, wird der oben aufgeführte Abschlag geschätzt

4. VERKEHRS-/MARKTWERT

Der Markt-/Verkehrswert des unbebauten Grundstücks

Zeppelinstrasse	66953 Pirmasens
Flurstück	Nr.5880/2
Grundbuchblatt	11961

53.000 Euro geschätzt
in Worten: dreiundfünfzigtausend Euro

Kaiserslautern 09.01.2023

Dipl. Ing (FH) Ellen Fries

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber am Wertermittlungsstichtag zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet

Anlage 1 **Rechtsgrundlagen der Wertermittlung** in der jeweils gültigen Fassung

BauGB
Baugesetzbuch

BauNVO
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WertV
Wertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

WertR
Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

LBauO
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Bodenrichtwert, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor
Gutachterausschuss

Baupreisindex
Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Anlage 2 **Verwendete Literatur zur Wertermittlung**

SPRENGNETTER Dr. Hans Otto:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen
Band I - VII
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig,

SCHMITZ, KRINGS u.a.
Baukosten
- Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung
- Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäuser
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

ROSS - BRACHMANN - HOLZNER
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Theodor Oppermann Verlag

VDM
Preisspiegel für Immobilien in Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE - Geschäftsstelle -
Grundstücksmarktbericht

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz

GEWOS
Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland
Eine Untersuchung für das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparen

LBauO
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Anlage 3 Ausschnitt aus der **topographischen Karte**

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

Anlage 4 Ausschnitt aus dem **Ortsplan**

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

Anlage 5.1 Leitungsführung Strom

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

Anlage 5.2 Leitungsführung Wasser

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

Anlage 6.1 **Sanierungsgebiet Horeb Plan**

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

Anlage 6.2 **Sanierungsgebiet Horeb** Satzung

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

Anlage 6.3 **Sanierungsgebiet Horeb** Satzung

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

Anlage 7 Auszug aus der **Landesbauordnung**

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

Anlage 8.1 Fotoaufnahmen

