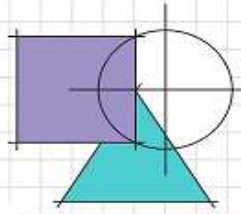


Kein Original!
Gutachten!

**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!**

entwurf
planung
bauleitung
gutachten



volker koch
architekt
auf der schanz 1
66000 schönau - gebüg
telefon 06393 / 53 03 fax 99 30 32
architekt-koch@t-online.de

Amtsgericht Pirmasens
-Zwangsversteigerung-
Bahnhofstraße 22-26

Datum: 26.02.2018
Az.: 2 K 43/17

66953 Pirmasens

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
mit Stall- und Scheune bebaute Grundstück
in 76891 Erlenbach, Binsenhohlstraße



Zum Wertermittlungstichtag: 18. 10. 17

Verkehrswert: **80 900.- EURO**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten inkl. Anlagen

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	5
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	5
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	5
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Gebäude	6
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	6
3.3	Außenanlagen.....	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts	8
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	9
4.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	10
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Pferdekoppel“	11
4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	11
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Pferdekoppel“	11
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	11
4.6.2	Verkehrswert	12
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	14
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	15
5.3	Verwendete fachspezifische Software	15
6	Anlagen	16

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Scheune mit Stall und Pferdekoppel

Objektadresse: Binsenhohlstraße

Grundbuchangaben: Landwirtschaftsfläche Schindgrube zu 2 040 m²

Katasterangaben: Fl.-Nr. 1608

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Pirmasens
-Zwangsversteigerung-
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens

Auftrag vom 29.08.2017

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 18.10.2017

Qualitätsstichtag: 18.10.2017

Tag der Ortsbesichtigung: 18.10.2017

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Bodenrichtwert, Informationen und Auskünfte des Eigentümers

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Südwestpfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Erlenbach mit ca. 320 Einwohnern
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Die nächstgrößere Stadt, ca. 10 km entfernt ist Dahn mit ca. 4 500 Einwohnern. Zu erreichen ist Dahn mit dem PKW über die B 427 und mit dem Bus. Der nächste Bahnhof mit regelmäßigem Verkehr ist in Bad Bergzabern ca. 12 km entfernt. Der nächste Autobahnanschluss ist bei Landau in ca. 25 km zu erreichen. Der nächste Flugplatz ist in Baden-Baden in ca. 60 km Entfernung Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) im Ortszentrum

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage, zum Ortsmittelpunkt sind es ca. 300 m
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Ein- und Zweigeschossige, Ein- bzw. Zweifamilienhäuser
Immissionen:	keine
Topografie:	Entlang der Straße von Norden nach Süden und von der Straße nach Südwesten hin ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Unregelmäßige Grundstücksform, siehe Lageplan
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn geteert, beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung durch das Nachbargebäude Fl.-Nr. 49
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Boden

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt.
Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungs-
freie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: keine

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Ver-
kauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises bzw. bei
Beleihungen berücksichtigt werden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. Begünstigende
Rechte, Wohnungs- und Mietbedingungen sowie Bodenverunrei-
nigungen (z.B. Altlasten) sind nach Kenntnis des Sachverständigen
nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbe-
züglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen
angestellt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es bestand
keine Veranlassung. Gegebenenfalls bestehende wertbeeinflus-
sende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu
berücksichtigen

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Im FNP sind Teile des Grundstücks als „Bauplatz“ ausgewiesen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali-
tät): bebautes, baureifes Land, Grünland bzw. Landwirtschaftsfläche

Abgabenrechtlicher Zustand: Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungs-
beiträge anstehen

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der
vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zu privatrechtlichen und öffentlich - rechtlichen Situationen wurden teilweise telefonisch
eingeholt. Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes
zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Stall- und Scheunengebäude

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Stall- und Scheunengebäude
Baujahr:	unbekannt
Modernisierung:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Stall: Teilweise verputzt, Mauerwerk unverputzt Scheune: Mauerwerk unverputzt, Holzschalung, Bitumenplatten

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	unbekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk und Holzkonstruktion
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Scheunentor
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	Sprossenleiter

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: Ställe und Scheune

Dachgeschoss: Lagerfläche Scheune

Dach:

Dachkonstruktion: Sparrendach

Dachform: Satteldach und Pultdach

Dacheindeckung: Ziegel

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: -----

Bauschäden und Baumängel: Stark renovierungsbedürftig

3.3 Außenanlagen

Ver – und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 76891 Erlenbach, Binsenhohlstraße zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2017 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Erlenbach	1049	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Erlenbach		1608	2.040 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Scheune/Baugelände	Scheune	ca. 1.620 m ²
Pferdekoppel	Wiese	ca. 420 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.040 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **43,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2016**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.10.2017
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 2.040,00 m ² Bewertungsteilbereich = 1.620,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2017 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	43,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2016	18.10.2017	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	43,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600,00	1.620,00	× 0,90	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	38,70 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	38,70 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	38,70 €/m²	
Fläche	×	1.620,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	62.694,00 € rd. 62.700,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2017 insgesamt **62.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

4.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“

Zur Bewertung des mit einem Stall- und Scheunengebäudes bebauten Bewertungsteilbereichs „Scheune“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Scheune“ (vgl. Bodenwertermittlung)		62.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	=	65.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	15.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	=	80.700,00 €
	rd.	80.700,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	15.000,00 €
• Scheune/Stall (Zeitwert in stark renovierungsbedürftigen Zustand) 15.000,00 €	
Summe	15.000,00 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Pferdekoppel“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,50 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 18.10.2017
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 2.040,00 m²
Bewertungsteilbereich = 420,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2017 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,50 €/m²	
Fläche	× 420,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	= 210,00 € <u>rd. 200,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2017 insgesamt **200,00 €**.

4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Pferdekoppel“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Pferdekoppel“ (vgl. Bodenwertermittlung)	200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Pferdekoppel“	= 200,00 €
	<u>rd. 200,00 €</u>

4.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6.2 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Scheune	80.700,00 €
Pferdekoppel	200,00 €
Summe	80.900,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einer Scheune bebaute Grundstück in 76891 Erlenbach, Binsenhohlstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erlenbach	1049	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erlenbach		1608

wird zum Wertermittlungstichtag 18.10.2017 mit rd.

80.900,- €

in Worten: achtzigtausendneinhundert Euro

geschätzt.

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

Schönau, den 26. Februar 2018

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 35.0“ (Juli 2017) erstellt.

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

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

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT WESTPFALZ

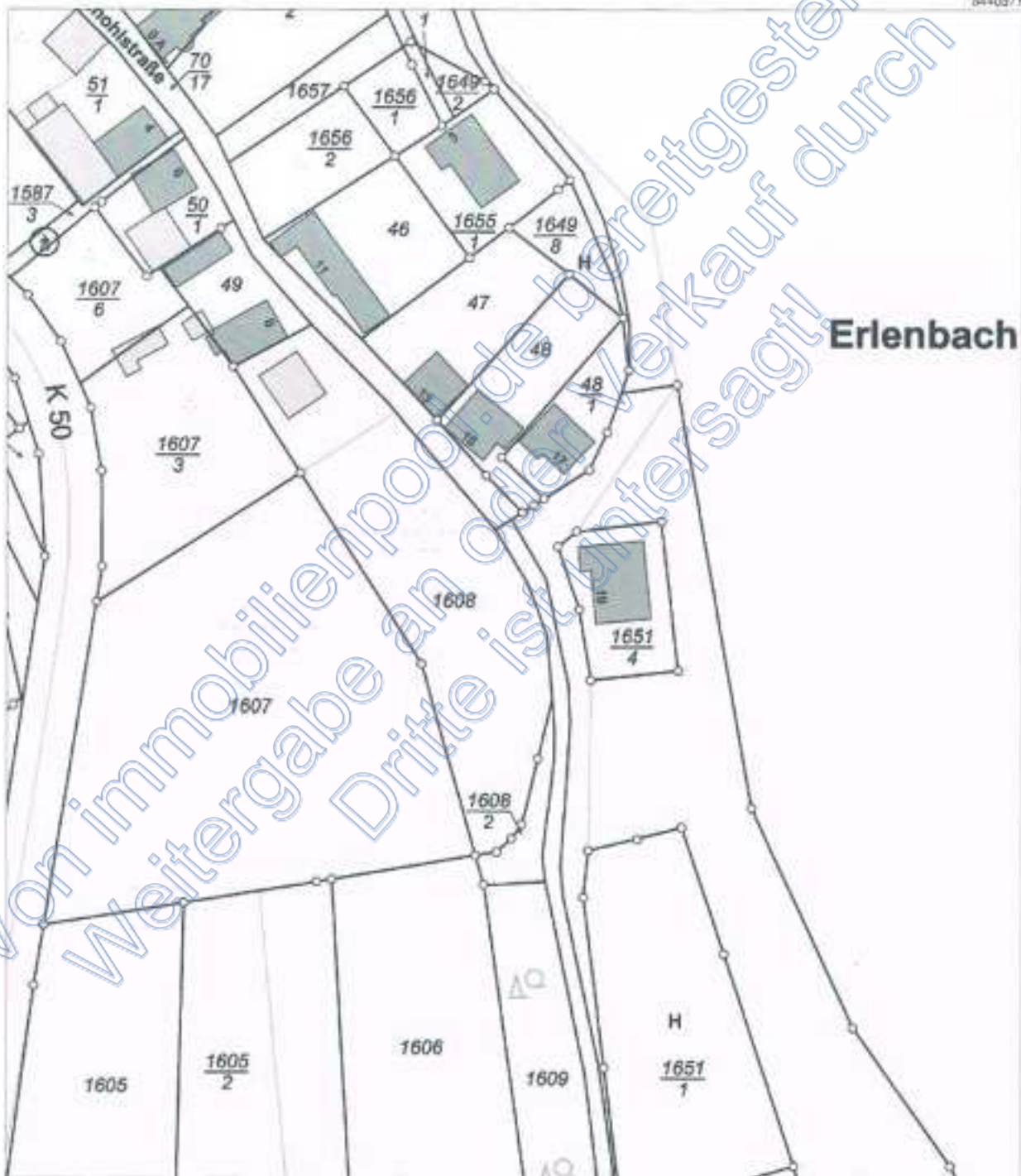
Hergestellt am 16.10.2017

Flurstück: 1606
Flur: 0
Gemarkung: Erlenbach b. Dahn

Gemeinde: Erlenbach bei Dahn
Landkreis: Südwestpfalz

Bahnstraße 24
66532 Pirmasens

5440571





SCHEUNENGEBÄUDE NORDOSTSEITE (STRASSESEITE)



SCHEUENGEBÄUDE MIT EINGESCHOSSIGEM STALLANBAU



STALL UND GIEBEL SCHEUNE SÜDOSTEN



SCHEUNE GIEBELSEITE NORDWESTEN



RÜCKSEITE UND GIEBEL SÜDWEST, SÜDOSTEN



BLICK VON DER PFERDEKOPPEL RICHTUNG ERLNBACH



PFERDEKOPPEL