

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!**

Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Diplom-Volkswirt

Georgios Eglentzes

„Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Standardimmobilien ized
Hochschule Anhalt, KÖR (ZIS ized HSA (S))“



Georgios Eglentzes, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Rockenhausen
Kreuznacher Str. 37

67806 Rockenhausen

eMail: info@imwert.de

Internet: www.imwert.de

Firmensitz:

Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 11. Dezember 2025

Az.: AG-ROK2K47/25

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 2 K47/25

Versteigerungsobjekt,

eingetragen im Grundbuch von Ilbesheim (bei Kirchheimbolanden) Blatt 784

lfd. Nr. 1, Gemarkung Ilbesheim (bei Kirchheimbolanden), Flurstück 187,

Gebäude- und Freifläche Hauptstr. 24, 480 m²

lfd. Nr. 2, Gemarkung Ilbesheim (bei Kirchheimbolanden), Flurstück 188,

Gartenland, ebenda, 270 m²



Straßenansicht

Die **Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke** wurden zum Stichtag
09.12.2025 ermittelt mit rund

Flurstück 187	Wohnhaus mit Anbauten	50.600,00 €
Flurstück 188	Nebengebäude	28.400,00 €

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 38 Seiten.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das AG wurde eine inhaltsgleiche PDF-Datei erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu
Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhaus mit Anbauten	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.3	Scheune (Nebengebäude)	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung der Verkehrswerte	14
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	14
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 187	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.2	Bodenwertermittlung	15
4.2.3	Sachwertermittlung	17
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.2.3.2	Sachwertberechnung	18
4.2.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.3	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 187	19
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 188	20
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.4.2	Bodenwertermittlung	21
4.4.3	Sachwertermittlung	22
4.4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.4.3.2	Sachwertberechnung	22
4.5	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 188	22
5	Verkehrswerte	23
6	Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II	24
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	25
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
8.3	Verwendete fachspezifische Software	27
9	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstücke,
bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbauten
(Flurstück 187) und Nebengebäude (Flurstück 188)

Objektadresse: Hauptstraße 24
67294 Ilbesheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Ilbesheim,
Blatt 784, lfd. Nr. 1;
Blatt 784, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Ilbesheim,
Flurstück 187, Fläche 480 m²;
Flurstück 188, Fläche 270 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rockenhausen,
Kreuznacher Str. 37, 67806 Rockenhausen vom
13.11.2025 soll ein schriftliches Sachverständigengut-
achten erstellt werden.

Wertermittlungsstichtag: 09.12.2025

Qualitätsstichtag: 09.12.2025

Ortsbesichtigung: 09.12.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Ob-
jekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei nur stark
eingeschränkt in Augenschein genommen werden.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich ge-
machten Bereiche wird unterstellt, dass der während
der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Be-
reiche übertragbar ist und ggf. Mängel- und Scha-
densfreiheit nicht besteht.

Das Gutachten konnte ausschließlich auf Grundlage
einer äußeren Inaugenscheinnahme erstellt werden.
Ein Betreten des Gebäudes und eine detaillierte In-
nenaufnahme wurden dem Sachverständigen nicht
ermöglicht. Eine vollständige Bewertung nach den
Vorgaben der ImmoWertV setzt grundsätzlich eine
umfassende Kenntnis, sowohl der äußeren als auch
der inneren Beschaffenheit der Immobilie voraus.

Auch wenn z.B. ein Dach oder die Fassade von außen besichtigt wurden, sind exakte Rückschlüsse über diese Gewerke nicht möglich.

Eine Präzisierung ist aus den vorgenannten Gründen und ohne Zutritt zur Immobilie nicht möglich. Vor einem Ankauf sollte generell das Objekt besichtigt werden, um ggf. eigene Kosten- und Wertermittlungen ergänzend zum Gutachten berücksichtigen zu können.

Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	nicht besichtigt, unbekannt
Zubehör:	Nicht besichtigt, unbekannt
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Nicht besichtigt.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Auskunft Baurecht • Auskunft Baulasten • Örtliche Feststellungen • Auskunft Gutachterausschuss • Auskunft Geoportal • Auskunft Denkmalschutz

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr würden die Flurstück 187 und 188 gemeinsam auf dem Markt platziert werden. Im Zuge der Zwangsversteigerung werden die beiden Flurstücke getrennt bewertet. Es wird empfohlen, beide Flurstücke zu ersteigern. Ob die beiden Flurstücke technisch und wirtschaftlich miteinander verbunden sind, ist dem Sachverständigen auf Grund der fehlenden Informationen und eingeschränkten Außenbesichtigung nicht bekannt.

Anmerkung zu Flächen / Unterlagen:

Die Flächen wurden auf Basis von vorliegenden Unterlagen (Lageplan), sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen (Abweichungen möglich). Der Kreisverwaltung lagen auf Nachfrage keine Bauunterlagen vor.

Anmerkung zum Ortstermin und Objektzustand:

Grundlage der Wertermittlung ist der am Ortstermin vorgefundene schlechte und schadhafte Zustand des Gebäudes. Das Objekt konnte nur stark eingeschränkt von außen (Grundstücksgrenze/Straße) in Augenschein genommen werden (Risiko). Augenscheinlich befindet sich das Objekt im Spannungsfeld zwischen Abriss/Freilegung und umfassender Sanierung/Modernisierung. Fotos dokumentieren den am Ortstermin vorgefundenen Zustand.

Nach Einsicht in die Liste der Kulturdenkmäler besteht Denkmalschutz.

Einem Interessenten wird empfohlen, sich zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu informieren (Bauamt, Denkmal etc.) und dies in seiner Preiseinschätzung sowie in den eventuellen baulichen Maßnahmen (Kosten, Investitionen etc.) zu berücksichtigen.

Ist ein geplanter oder erforderlicher Abriss von Gebäuden unabdingbar bzw. ist das Gebäude hinderlich, werden in der Regel die Abrisskosten vom Bodenwert abgezogen. Das Grundstück wird fiktiv, wie ein unbebautes Grundstück bewertet.

Aufgrund des augenscheinlich aufgenommenen baulichen Zustandes werden die vorhandenen Gebäude nicht in die Verkehrswertermittlung einbezogen. Der Wert der baulichen Anlagen wird vom Unterzeichner mit 0,00 € bewertet. Für die unter Denkmal stehenden Gebäude (samt Nebengebäude) werden in diesem Fall keine Abrisskosten ermittelt.

Die Wertminderung/Auswirkungen des Denkmalschutzes infolge von Erhaltungspflicht und des Veränderungsgebots hinsichtlich der Bausubstanz sowie der Beschränkungen im Falle einer Veräußerung sowie ein am Ortstermin über das Maß der Alterswertminderung hinaus schlechterer Zustand des Gebäudes (Unterhaltungs-, Reparaturstau, Schäden etc.) wird pauschal gedämpft noch zusätzlich ein 10 % Abzug bewertet (hier Sachwertfaktor 0,9)

Ein Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, da in dem augenscheinlich aufgenommenen Zustand (stark eingeschränkte Außenbesichtigung) eine Erzielung von nachhaltigen Erträgen mit hoher Wahrscheinlichkeit nahezu ausgeschlossen ist.

Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz (LGM) veröffentlichten Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell (Bewertungstichtag) befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2010 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Donnersbergkreis
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kirchheimbolanden ca. 8,0 km, Alzey ca. 9,0 km, Worms ca. 30,0 km <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 40 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A 63 <u>Bahnhof:</u> Kirchheimbolanden <u>Flughafen:</u> Frankfurt ca. 70 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	siehe Anlagen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	siehe Anlagen
-------------------	---------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Kreisstraße K22, Landstraße 445)
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht besichtigt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Objektes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastverdachtsfreie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
2.4 Privatrechtliche Situation	
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.10.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 784, keine Eintragungen. Gemäß Beschluss vom 13.11.2025 ist die Zwangsversteigerung angeordnet.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschermerkmale:	Keine Eintragungen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind augenscheinlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Siehe Anlagen

Denkmalschutz:

Es besteht nach Einsicht in die Liste der Kulturdenkmäler RLP der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (www.gdke-rlp.de) Denkmalschutz:

„Vierseithof, Wohnhaus bez. 1817, Torhaus, Scheune; straßenbildprägend“

Lt. Auskunft der Kreisverwaltung Donnersberg:

„Bei dem Gebäude handelt es sich, samt der Nebengebäude um ein Anwesen innerhalb einer Denkmalzone. D.h. das Anwesen steht insbesondere wegen seiner Bauform und seiner Erscheinung als Hofanlage unter Denkmalschutz. Weiterhin trägt auch das Erscheinungsbild zur Straße hin dazu bei (Fenster und Türen, Klappläden, Krüppelwalmdach, Dacheindeckung).“

Ein Abriss in einer Denkmalzone ist genehmigungspflichtig und wird durch die Landesdenkmalpflege in Mainz entschieden.

Grundsätzlich kommt ein Abriss nur in Frage, wenn der Erhalt nicht zumutbar oder baulich nicht möglich ist. Hinzu kommt, dass die finanzielle Zumutbarkeit nicht greift, wenn der etwaige Eigentümer das Gebäude im aktuellen Zustand erwirbt, weil er dann augenscheinlich gesehen hat, was er kauft.“

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Siehe Anlagen

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (lt. telefonischer Auskunft der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG im Gutachten als abgabenfrei unterstellt.

Wiederkehrende Kommunalabgaben wie z. B. Straßenentwässerung, Grundsteuer, Straßenausbaubeitrag sind mit hoher Wahrscheinlichkeit in normalem Umfang zu entrichten.

Ggf. bestehende Besonderheiten (erhöhte Abgaben und Beiträge) sind nicht mitgeteilt worden bzw. unbekannt und sind ggf. zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich / per E-Mail eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbauten und Nebengebäude bebaut. Das Objekt ist augenscheinlich leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, 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. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus mit Anbauten

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Anbauten; ein/zweigeschossig; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	ca. 1817 (lt. Denkmalliste)
Modernisierung:	keine Wesentlichen erkennbar
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	siehe Fotodokumentation

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Lt. Auskunft der Kreisverwaltung sind keine Grundrisse vorhanden

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	nicht besichtigt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht besichtigt
Geschossdecken:	nicht besichtigt
Treppen:	nicht besichtigt
Hauseingangsbereich:	siehe Fotodokumentation
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht besichtigt
Abwasserinstallationen:	nicht besichtigt
Elektroinstallation:	nicht besichtigt
Heizung:	nicht besichtigt
Lüftung:	nicht besichtigt

Warmwasserversorgung: nicht besichtigt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Auf eine Auflistung der nicht besichtigten Gewerke etc. wird auf Grund der eingeschränkten Außenbesichtigung verzichtet. Siehe Fotodokumentation.

Augenscheinlich (stark eingeschränkte Außenbesichtigung) im Spannungsfeld zwischen Abriss/Freilegung und umfassender Sanierung/Modernisierung.

3.3 Scheune (Nebengebäude)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Scheune

nicht besichtigt

3.4 Außenanlagen

nicht besichtigt, vermutlich Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung etc.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte** für das mit einem **Wohnhaus mit Anbauten und Nebengebäude** bebauten Flurstücke in **67294 Ilbesheim, Hauptstraße 24** zum **Wertermittlungsstichtag 09.12.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ilbesheim	784	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Ilbesheim	187	480 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ilbesheim	784	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Ilbesheim	188	270 m ²

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 187	Wohnhaus mit Anbauten	480 m ²
Flurstück 188	Nebengebäude	270 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		750 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 187

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	480 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.12.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	115,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	600	480	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	II		x 1,000	
Bauweise	offen		x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	115,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	115,00 €/m ²	
Fläche	x	480 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	55.200,00 € rd. 55.200,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 insgesamt 55.200,00 €.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.5 Sachwertberechnung

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + (pauschal)		1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	55.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	56.200,00 €
Sachwertfaktor	x	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	50.580,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	50.580,00 €
	rd.	50.600,00 €

4.5.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
 - des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

4.6 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 187

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **50.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 187 wird zum Wertermittlungstichtag 09.12.2025 mit rd.

50.600,00 €

geschätzt.

4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 188

4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.8 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	270 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.12.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	115,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	270	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	II		x 1,000	
Bauweise	offen		x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	115,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	115,00 €/m ²	
Fläche	x	270 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	31.050,00 € <u>rd. 31.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 insgesamt **31.100,00 €**.

4.9 Sachwertermittlung

4.9.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Wie zuvor

4.10 Sachwertberechnung

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (pauschal)	+ 500,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 31.100,00 €
vorläufiger Sachwert	= 31.600,00 €
Sachwertfaktor	x 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 28.440,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Sachwert	= 28.440,00 €
	rd. 28.400,00 €

4.11 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 188

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **28.400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 188 wird zum Wertermittlungstichtag 09.12.2025 mit rd.

28.400,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 187	Wohnhaus mit Anbauten	480,00 m²	50.600,00 €
Flurstück 188	Nebengebäude	270,00 m²	28.400,00 €
Summe		750,00 m²	79.000,00 €

Die Verkehrswerte für das mit einem
**Wohnhaus mit Anbauten und Nebengebäuden bebaute Grundstück in
67294 Ilbesheim, Hauptstraße 24**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ilbesheim	784	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ilbesheim		187
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ilbesheim	784	2
Gemarkung	Flurstück	
Ilbesheim	188	

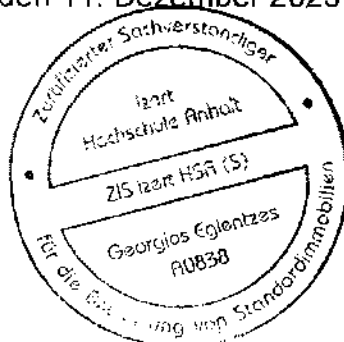
wurden zum Wertermittlungstichtag 09.12.2025 mit rd.

Flurstück 187	Wohnhaus mit Anbauten	50.600,00 €
Flurstück 188	Nebengebäude	28.400,00 €

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.

Neustadt an der Weinstraße, den 11. Dezember 2025


Georgios Eglentzes
Diplom-Volkswirt



6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.10.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des
Grundbuchs von Ilbesheim (bei Kirchheimbolanden), Blatt 784 keine Eintragung.

Gemäß Beschluss vom 13.11.2025 ist die Zwangsversteigerung angeordnet.
Diese Position ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.
Der Wert dieser Last wird mit 0,00 € geschätzt.

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

7 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 500.000,00 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.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

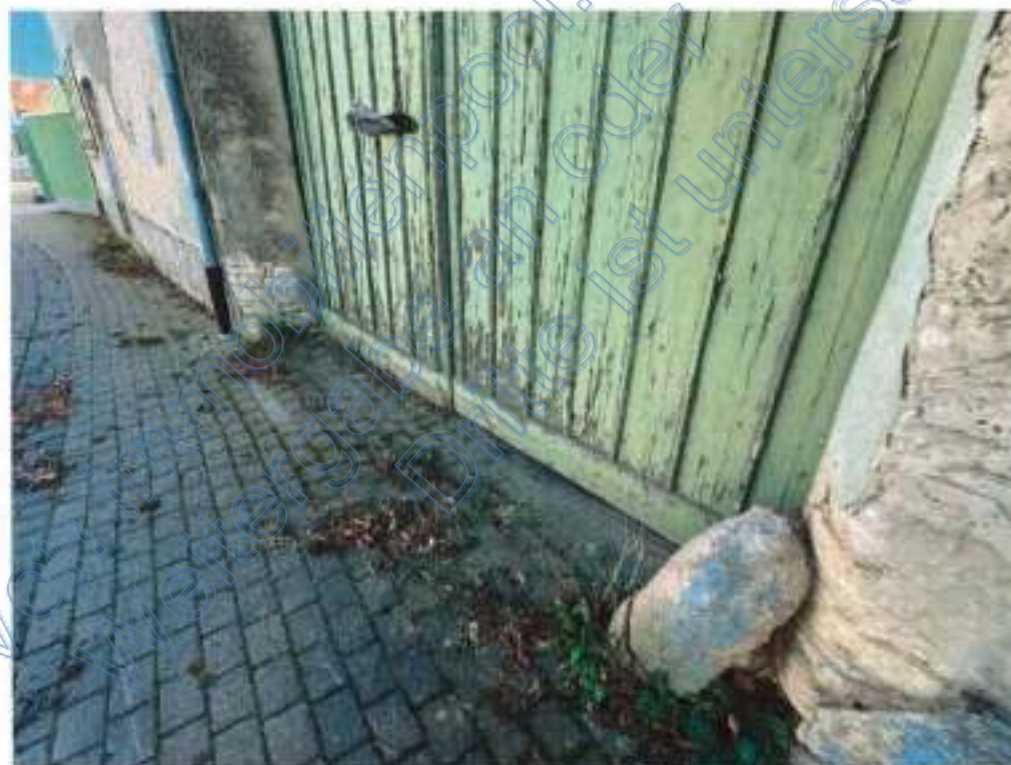
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland
- [ImWert Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen
- [Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer
- [Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2013-2025 (LGM)

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 14.11.2025) erstellt.

Anlage 7: Fotodokumentation











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