

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 Klaus Heiter Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger,
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V. sowie
Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Rockenhausen
Kreuznacher Straße 37
67806 Rockenhausen

KA: 0721 - 17 02 80 18
HD: 06221 - 6 47 81 14
SP: 06232 - 6 78 44 57
NW: 06321 - 48 08 09
Fax: 06321 - 48 09 06
eMail: info@imwert.de
Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 29. März 2022
Az.: 22AG-ROK1K82/21

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
Zwangsversteigerungssache 1 K 82/21

Versteigerungsobjekte,
eingetragen im Grundbuch von Steingruben Blatt 146,
Gemarkung Steingruben, je 1/2 Miteigentumsanteil an
BV 1, Flurstück 321/3, Hof- und Gebäudefläche, Grünland In den Böhläckern zu 2.450 m²
BV 2, Flurstück 321/2, Grünland, ebenda, zu 2.420 m²



Titelbilder, Flurstück 321/2



Flurstück 321/3

Die Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke wurden zum Stichtag 24.03.2022 ermittelt mit rund

Teilgrundstücks- bezeichnung	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert <u>1/2 Anteil</u>
A- Flurstück 321/3	unbebaut (Grünflächen mit Baumbestand)	675,00 €
B- Flurstück 321/2	unbebaut (Grünflächen mit Baumbestand)	665,00 €

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 23 Seiten.

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

Für das AG Rockenhausen wurde eine inhaltsgleiche CD 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 zu den Bewertungsobjekten	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung Flurstück 321/3.....	10
2.9	Derzeitige Nutzung Flurstück 321/2.....	12
3	Ermittlung der Verkehrswerte.....	14
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	14
4	Wertermittlung für das Teilgrundstück A- Flurstück 321/3.....	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2	Bodenwertermittlung.....	16
4.3	Vergleichswertermittlung	17
4.4	Wert des Teilgrundstücks A- Flurstück 321/3	17
5	Wertermittlung für das Teilgrundstück B- Flurstück 321/2.....	18
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
5.2	Bodenwertermittlung.....	18
5.3	Vergleichswertermittlung	19
5.4	Wert des Teilgrundstücks B- Flurstück 321/2	19
6	Verkehrswerte	20
7	Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II.....	21
8	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	22
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:	Grundstücke, unbebaut, genutzt als Grünflächen mit Baumbestand oder Wochenendplatz
	Zu bewerten: Jeweils der halbe Anteil der Grundstücke
Objektadresse:	In den Böhläckern 67811 Dielkirchen (Steingruben)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Steingruben, Blatt 146, lfd. Nr. 1, 2
Katasterangaben:	Gemarkung Steingruben, Flurstück 321/3 (2.450 m ²); Flurstück 321/2 (2.420 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rockenhausen, Kreuznacher Str. 37, 67806 Rockenhausen vom 08.03.2022 soll ein schriftliches Sachverständigengut- achten erstellt werden.
Wertermittlungstichtag:	24.03.2022
Qualitätstichtag:	24.03.2022 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	24.03.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Grundstücke sind unbebaut und konnten besich- tigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Miteigentümer und der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf dem Grundstück wird soweit erkennbar kein Ge- werbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Be- wertungsgrundstück nicht vorgefunden.

Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht, Grundstücke unbebaut.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Keine, Grundstücke sind unbebaut/Außenbereich.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Auskunft Baulasten• Auskunft Baurecht• Auskunft Altlasten• Auskunft aus dem Geoportal• Marktdataableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop• Auskunft Gutachterausschuss• Örtliche Feststellungen.
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	<p>Durch eine Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Eingangsbearbeitung und Terminvereinbarung etc.• Kopieren und Rücksendung von Unterlagen.

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.

Anmerkung zur Bewertung der Grundstücke:

In der nachfolgenden Wertermittlung werden zuerst die Werte der gesamten Flurstücke bewertet, danach wird der hälftige Miteigentumsanteil ausgewiesen.

Übergang ImmoWertV zu ImmoWertV 2021:

In der nachfolgenden Wertermittlung sowie den Erläuterungen wird Bezug auf die aktuelle ImmoWertV 2021 genommen.

Tatsächlich entsprechen Großteils die zur Verfügung stehenden Marktdata noch den Grundsätzen der vorangegangenen ImmoWertV.

Aus Gründen der Modellkonformität § 10 ImmoWertV 2021 kann in der nachfolgenden Wertermittlung von der aktuellen Verordnung abgewichen werden, um die Grundsätze der Modellkonformität zu wahren.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Donnersbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Dielkirchen (ca. 450 Einwohner); Ortsteil Steingruben
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dielkirchen ca. 2 km, Rockenhausen ca. 5,5 km <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 63 km <u>Bundesstraßen:</u> B 48 ca. 200 m <u>Autobahnzufahrt:</u> A 63 Münchweiler an der Alsenz ca. 19 km <u>Bahnhof:</u> Bhf. Rockenhausen ca. 7 km <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 90 km



Regionalkarte

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;

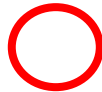
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 8 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 7 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Außenbereich

Beeinträchtigungen:

keine

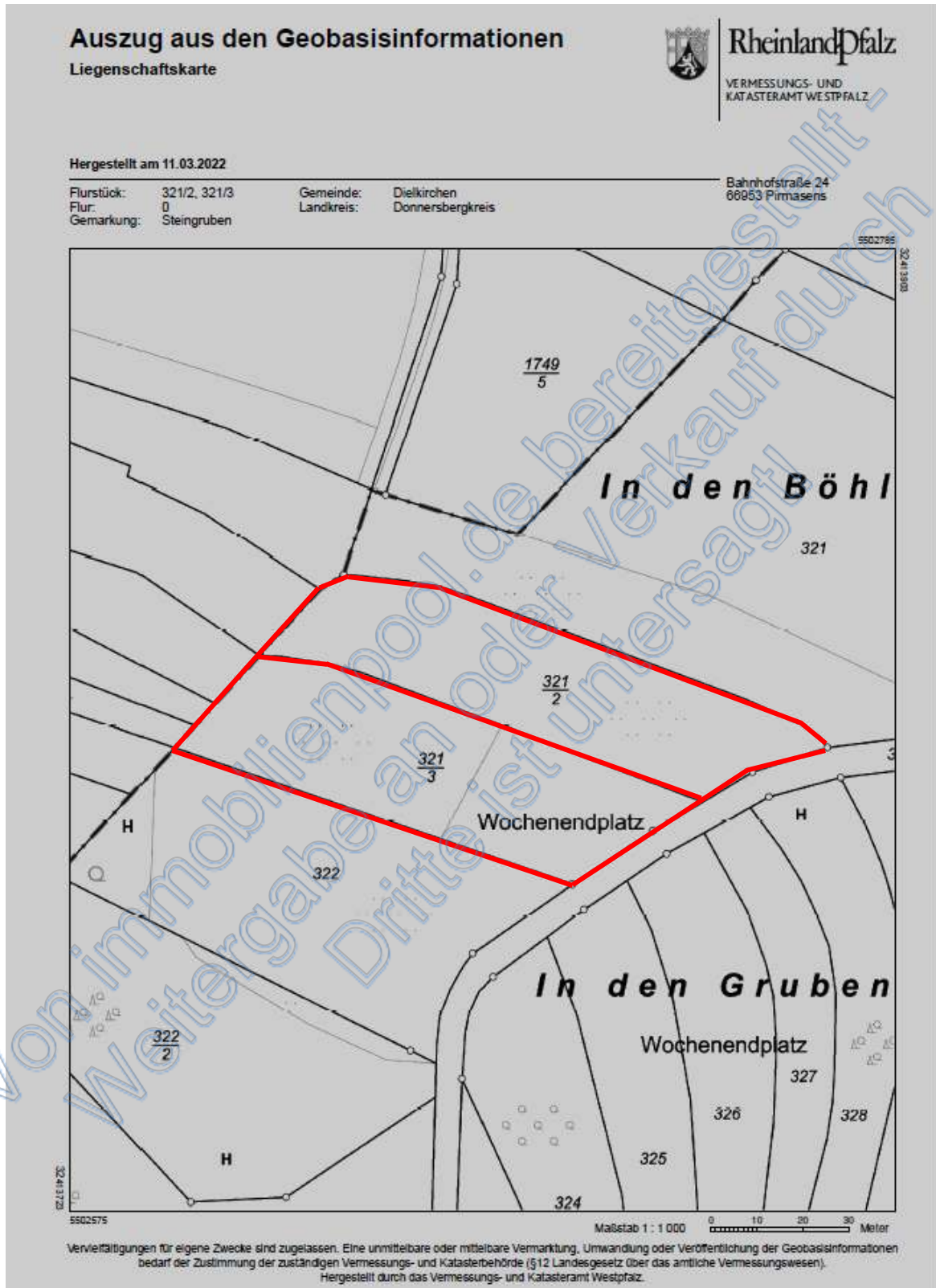


Straßenkarte

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Siehe Flurkarte

Quelle: www.verm.kv.rlp.de

Lageplan (nicht Maßstäblich)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landwirtschaftsweg
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung werden die Bewertungsobjekte als altlastverdachtsfreie Flächen unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.11.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Steingruben, Blatt 146 folgende Eintragungen: Pos. 1: gelöscht Pos. 2: Zwangsversteigerung ist angeordnet, lastend auf dem 1/2-Anteil Abt. I Nr. 3 a
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.
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 und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß 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:	Baulasten sind nicht eingetragen.
---------------------------------------	-----------------------------------

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als landwirtschaftliche Fläche.
---------------------------------------	--

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich der Bewertungsobjekte ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

“reine” landwirtschaftliche Flächen (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

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

Ggf. bestehende Besonderheiten wurden am Ortstermin nicht mitgeteilt und sind ggf. zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

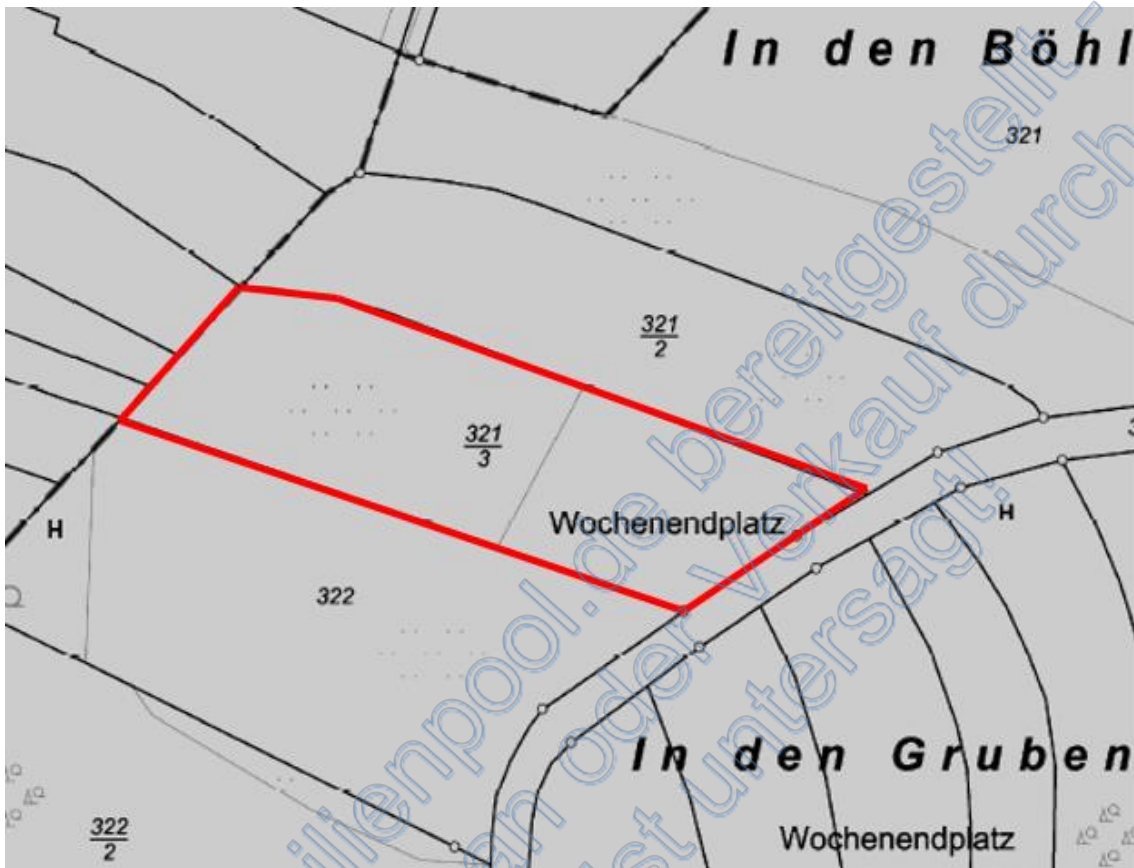
Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

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 Flurstück 321/3

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und wird als Grünland mit Baumbestand genutzt. Das Objekt ist eigengenutzt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Grünland ausgewiesen. Die Bezeichnung Wochenendhausgrundstück ist hier baurechtlich nicht von Belang.



Ausschnitt Lageplan (nicht Maßstäblich)



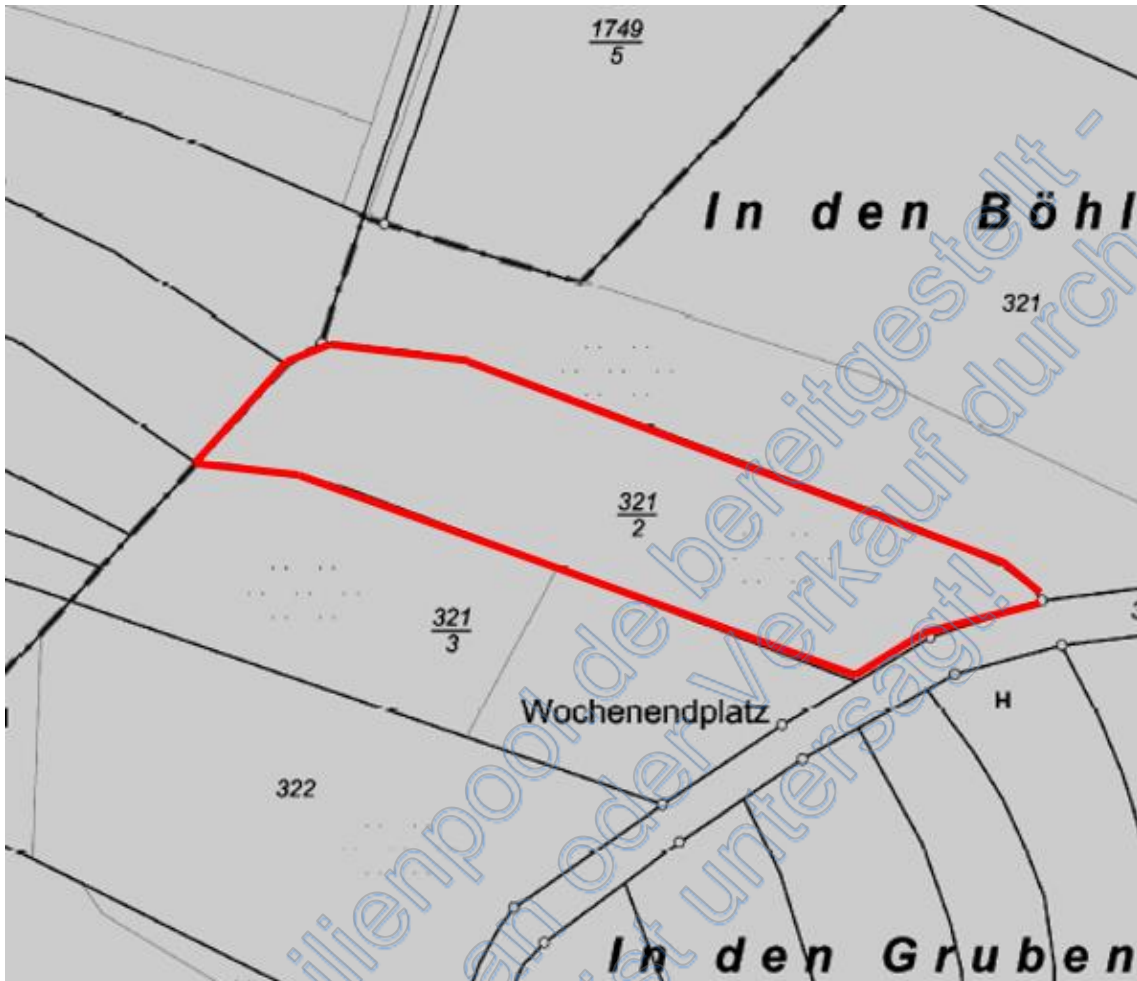
Luftbild

Fotos:

Anmerkung: Gemäß Mitteilung und augenscheinlicher Aufnahme am Ortstermin befinden sich noch Restbestände eines ehemaligen Freizeitgebäudes mit Außenanlage auf dem verwilderten Grundstück. Es ist zu empfehlen, die Liegenschaft vor einem Ankauf zu besichtigen, um Baureste und ggf. Verunreinigungen ergänzend zum Gutachten bei der eigenen Preiskalkulation berücksichtigen zu können.

2.9 Derzeitige Nutzung Flurstück 321/2

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und wird als Grünland und Waldfläche genutzt. Das Objekt ist eigengenutzt.



Ausschnitt Lageplan (nicht Maßstäblich)



Luftbild

Fotos:



Ungefähre Lage Flurstück Nr. 321/2

3 Ermittlung der Verkehrswerte

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte** für die als **Grünflächen mit Baumbestand** genutzten Grundstücke in **67811 Dielkirchen (Steingruben), In den Böhläckern** zum **Wertermittlungsstichtag 24.03.2022** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Steingruben	146	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Steingruben	321/3	2.450 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Steingruben	146	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Steingruben	321/2	2.420 m ²

Die Bewertungsobjekte werden 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
A- Flurstück 321/3	unbebaut (Grünflächen mit Baumbestand)	2.450 m ²
B- Flurstück 321/2	unbebaut (Grünflächen mit Baumbestand)	2.420 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		4.870 m ²

4 Wertermittlung für das Teilgrundstück A- Flurstück 321/3

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 6.000 m ²
Grünlandzahl (GZ)	= 31

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 24.03.2022
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 2.435 m ²

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 lt. telefonischer Auskunft des Vermessungs- und Katasteramtes Westpfalz vom 10.03.2022.

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,55 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.03.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m ²)	6.000	2.435	× 1,00	
Grünlandzahl (GZ)	31		× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,55 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,55 €/m²	
Fläche	×	2.450 m ²	
Bodenwert	=	1.347,50 €	
	rd.	1.348,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2022 insgesamt **1.348,00 €**.

4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A- Flurstück 321/3“ sind ggf. ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.348,00 €
Wert der Außenanlagen (nahezu wertneutral)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	1.348,00 €
	rd.	1.350,00 €

4.4 Wert des Teilgrundstücks A- Flurstück 321/3

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.350,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A- Flurstück 321/3 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2022 mit rd.

1.350,00 €

geschätzt.

5 Wertermittlung für das Teilgrundstück B- Flurstück 321/2

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Flurstück 321/3

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 6.000 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 24.03.2022
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 2.420 m ²

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 lt. telefonischer Auskunft des Vermessungs- und Katasteramtes Westpfalz vom 10.03.2022.

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,55 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.03.2022	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	×	1,00
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,00
Fläche (m ²)	6.000	2.420	×	1,00
Grünlandzahl (GZ)	31		×	1,00
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,55 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,55 €/m²	
Fläche	×	2.420 m ²	
Bodenwert	=	1.331,00 €	
	rd.	<u>1.331,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2022 insgesamt **1.331,00 €**.

5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B- Flurstück 321/2“ sind ggf. ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.331,00 €
Wert der Außenanlagen (nahezu wertneutral)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	1.331,00 €
	rd.	<u>1.330,00 €</u>

5.4 Wert des Teilgrundstücks B- Flurstück 321/2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.330,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B- Flurstück 321/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2022 mit rd.

1.330,00 €

geschätzt.

6 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A- Flurstück 321/3	unbebaut (Grünflächen mit Baumbestand)	2.450,00 m ²	1.350,00 €
B- Flurstück 321/2	unbebaut (Grünflächen mit Baumbestand)	2.420,00 m ²	1.330,00 €
Summe		4.870,00 m ²	2.680,00 €

Die Verkehrswerte für die als

Grünflächen mit Baumbestand genutzten Grundstücke in
67811 Dielkirchen (Steingruben), In den Böhläckern

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Steingruben	146	1
Gemarkung	Flurstück	
Steingruben	321/3	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Steingruben	146	2
Gemarkung	Flurstück	
Steingruben	321/2	

werden zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2022 mit rd.

Teilgrundstücks- bezeichnung	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert gesamt	Verkehrswert 1/2 Anteil
A- Flurstück 321/3	unbebaut (Grünflächen mit Baumbestand)	1.350,00 €	675,00 €
B- Flurstück 321/2	unbebaut (Grünflächen mit Baumbestand)	1.330,00 €	665,00 €

geschätzt.

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

Neustadt an der Weinstraße, den 28. März 2022

Klaus Heiter
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

Siegel

7 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.11.2021 vor.

Grundbuch von Steingruben, Blatt 146:

Pos. 1: gelöscht

Pos. 2: Zwangsversteigerung ist angeordnet, lastend auf dem 1/2-Anteil Abt. I Nr. 3 a
Die Position 2 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last Position 2 wird mit 0,00 € geschätzt.

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

8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadensersatzhaftung 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.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

GEG:

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

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland

[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 2017 & 2019 & 2021 (LGM)

ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH

Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen