

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!**



Immobilienbewertung Stracke

Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

Zertifizierter Immobiliengutachter
LS (DIAZert)
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für die Bewertung
(un)beauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Christian Stracke - Auf dem Land 10 - 66989 Höheinöd

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das **unbebaute Grundstück**
in **66851 Horbach, Waldstraße 2 (Fl.-Nr. 1495)**



Wertermittlungstichtag:

12.06.2025

Auftraggeber:

**Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens**

Geschäftsnummer:

2 K 76 / 24

Ergebnis der Wertermittlung:

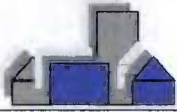
rd. 61.000, - €

Dieses Gutachten besteht aus 13 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit 5 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | 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..... | 5 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 5 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 6 |
| 2.5.1 | Bauplanungsrecht | 6 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 6 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung..... | 6 |
| 3 | Ermittlung des Verkehrswerts | 7 |
| 3.1 | Grundstücksdaten | 7 |
| 3.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 7 |
| 3.3 | Bodenwertermittlung | 7 |
| 3.4 | Vergleichswertermittlung | 9 |
| 3.4.1 | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung..... | 9 |
| 3.5 | Verkehrswert | 10 |
| 4 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 12 |
| 4.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 12 |
| 4.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 12 |
| 4.3 | Verwendete fachspezifische Software | 12 |
| 5 | Verzeichnis der Anlagen | 13 |
| 5.1 | Anlage 1: Liegenschaftskarte | 14 |
| 5.2 | Anlage 2: Bodenrichtwertkarte | 15 |
| 5.3 | Anlage 3: Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan | 16 |
| 5.4 | Anlage 4: Fotos | 18 |



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, unbebaut |
| Objektadresse: | Waldstraße 2 66851 Horbach |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Horbach, Blatt 430, lfd. Nr. 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Horbach, Flurstück 1495, Fläche 952 m ² |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Gutachtauftrag: | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Pirmasens vom 14.05.2025. |
| Wertermittlungstichtag: | 12.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 12.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 12.06.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 26.05.2025 fristgerecht eingeladen. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Sachverständige |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte• Bodenrichtwertkarte• Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation• Auskunft zur beitragsrechtlichen Situation Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.12.2024 |



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Südwestpfalz

Ort und Einwohnerzahl: Horbach (ca. 490 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Pirmasens, Kaiserslautern, Zweibrücken
(ca. 15, 20, 30 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 130 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 270 (ca. 2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB A 62 (ca. 8 km entfernt)

Bahnhof:
Steinalben (ca. 2 km entfernt)

Flughafen:
Saarbrücken, Frankfurt a. Main (ca. 50, 150 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 5-10 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte keine bzw. sehr wenige am Ort; bessere Nahversorgungsmöglichkeiten ca. 8 km entfernt in Waldfishbach-Burgalben; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) am Ort; mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, 1-2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: starke Hanglage; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 952,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwegstreifen beiderseitig vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundstück mit starkem Bewuchs von Sträuchern und mittelgroßen Bäumen (Rodung erforderlich) |
| Altlasten | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich "Altlasten" liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" 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 11.12.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Horbach, Blatt 430, keine wertbeeinflussende Eintragung. |
| 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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden. |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. 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 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan "Fischbehälter, 4. Änderungsplan", folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 0 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
Einzel- und Doppelhausbebauung
15-45° Dachneigung

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag, nach Auskunft der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Die Ortsgemeinde Horbach erhebt wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen. Die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben erheben wiederkehrende Beiträge für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie für die Wasserversorgung.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut.



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66851 Horbach, Waldstraße 2 zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Horbach | 430 | 2 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Horbach | - | 1495 | 952 m ² |

3.2 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 gegliedert 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.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|------------------------------|---|----------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1.000 m ² |

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 12.06.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 952 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | | Erläuterung |
|---|---|------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = | frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 75,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 12.06.2025 | × 1,000 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|------------------|------------------|--------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,000 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 75,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 1000 | 952 | × 1,000 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,000 | |
| Vollgeschosse | II | - | × 1,000 | |
| Bauweise | offen | - | × 1,000 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 75,00 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|--|-----|------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 75,00 €/m ² | |
| Fläche | × | 952 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 71.400,00 € | |
| | rd. | 71.400,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 insgesamt **71.400,00 €**.



3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks 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 (vgl. Bodenwertermittlung) | | 71.400,00 € |
| Wert der Außenanlagen | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 71.400,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 71.400,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 10.000,00 € |
| Vergleichswert | = | 61.400,00 € |
| | rd. | 61.000,00 € |

3.4.1 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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten | -10.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none">Freilegungskosten (Rodungsarbeiten; ca. 10 €/m²; rd. 10.000) | -10.000,00 € |
| Summe | -10.000,00 € |



3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **61.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 66851 Horbach, Waldstraße 2

| | | |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Horbach | 430 | 2 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Horbach | - | 1495 |

wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 mit rd.

61.000 €

in Worten: einundsechzigtausend Euro

geschätzt.

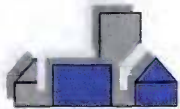
Der Sachverständige versichert mit seiner Unterschrift, dass er die vorstehende Marktwertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat. Die herangezogenen Daten beruhen auf Angaben bzw. Unterlagen (Baupläne etc.) des Eigentümers.

Höheinöd, den 02.07.2025


Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

Zertifizierter Immobiliengutachter LS (DIAZert)
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Sachverständiger für die Bewertung
(un) bebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten





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 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.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

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

BRW-RL:

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

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [3] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- [4] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2025

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.06.2025) erstellt.



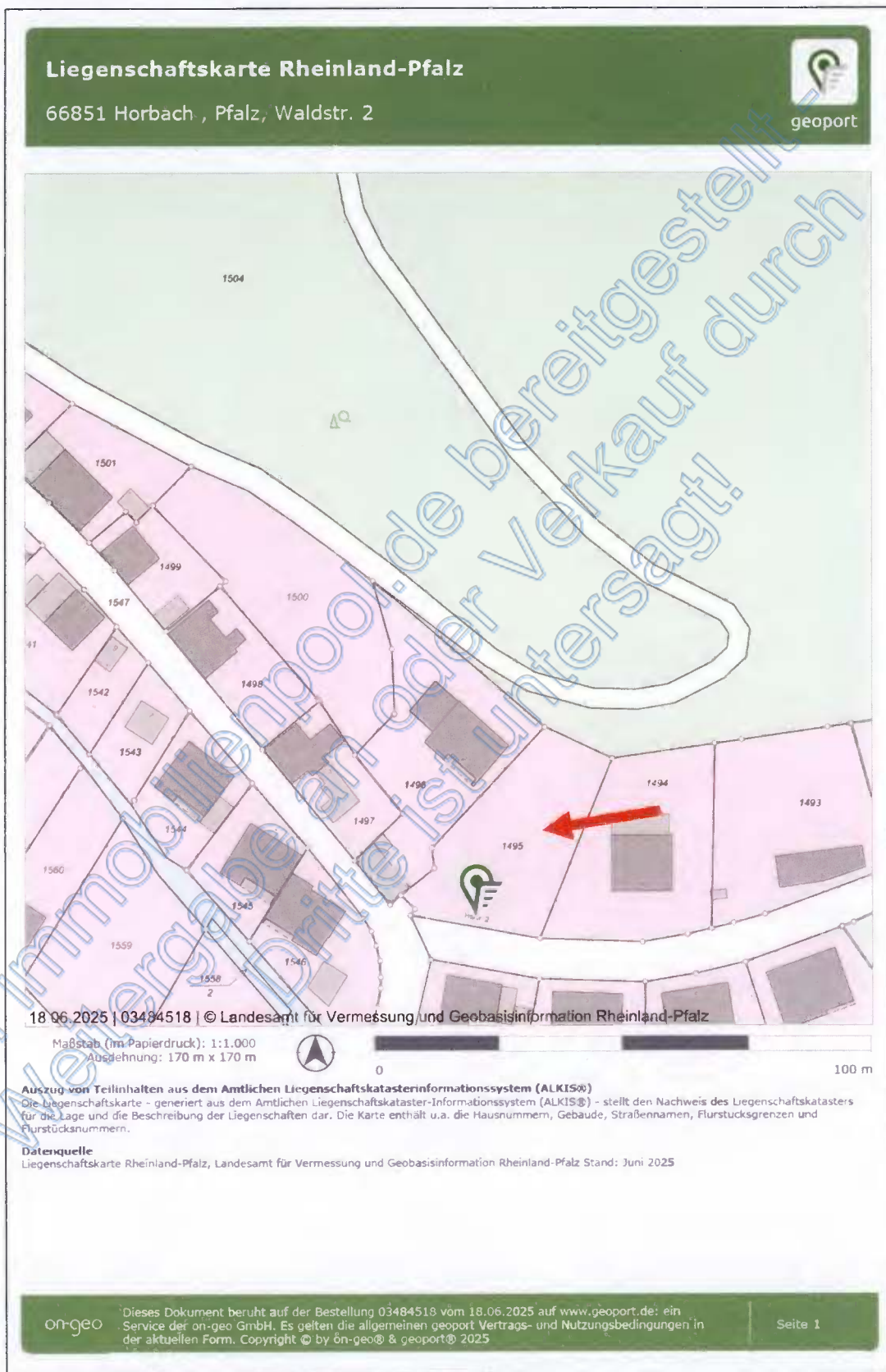
5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 3: Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan
- Anlage 4: Fotos des Bewertungsobjektes

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

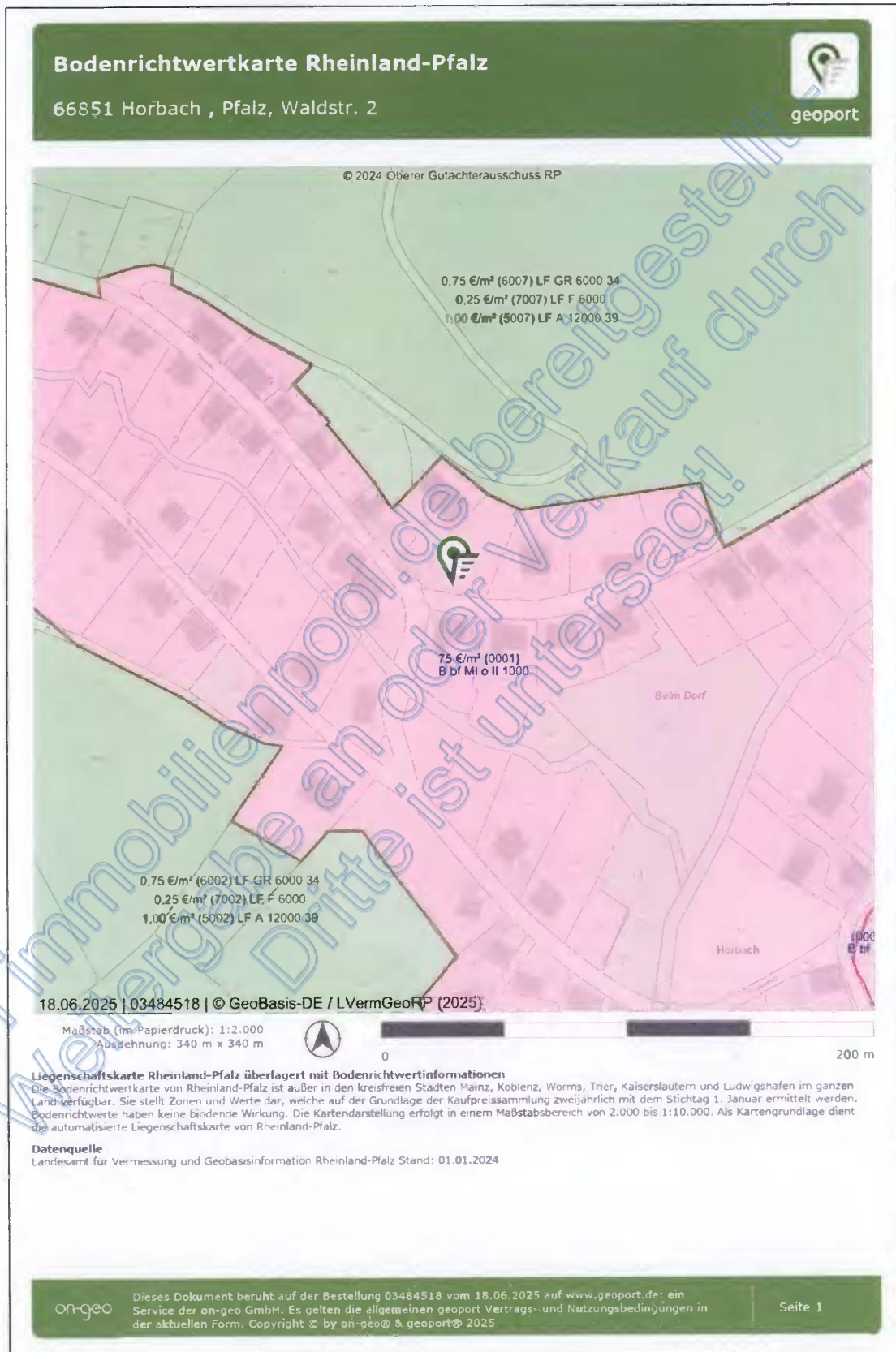


5.1 Anlage1: Liegenschaftskarte





5.2 Anlage 2: Bodenrichtwertkarte





5.3 Anlage 3: Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan

Blatt 1

E-Mail vom 12.06.2025:

Sehr geehrter Herr Stracke,

zu o.g. Vorhaben erteilen wir Ihnen folgende Auskünfte:

- Flächennutzungsplan:
Ausweisung als Wohnbaufläche:



- Bebauungsplan:
„Fischbehälter, 4. Änderungsplan“ – siehe Anlage

- Beitragssituation:
Die Ortsgemeinde Horbach erhebt wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen.
Die Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben erheben wiederkehrende Beiträge für die
Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie für die Wasserversorgung.

Laufende Bodenordnungsverfahren finden derzeit nicht statt.

Mit freundlichen Grüßen

Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben
Friedhofstraße 3
67714 Waldfishbach-Burgalben
www.vgwaldfishbach-burgalben.de



**Anlage 3: Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan
Blatt 2**

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



5.4 Anlage 4: Fotos



Bild 1: Straßensicht



Bild 2: Straßensicht

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