

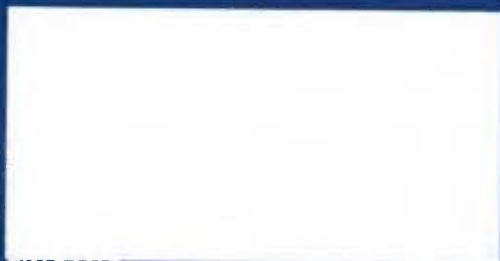
Kein Original
Gutachten!

**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!**

NY

NASEDY



EINGANG

GUTACHTEN
Amtsgericht Mainz
AZ: 260 K 41/23

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

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon: 06126 - 2257466
Fax: 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon: 0721 - 4764604
Fax: 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Mainz; AZ: 260 K 41/23

09.02.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

1. **des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks**
eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Lörzweiler Blatt Nr. 2672
Flur 6, Flurstück 117/1
Gebäude- und Freifläche, Größe 342 m²
Schloßstraße 42 in 55296 Lörzweiler

**+Grunddienstbarkeit i.H.v. 9.200,00 EUR
(ist nicht abzuziehen)
= Verkehrswert i.H.v. 373.200,00 EUR**

2. **des Garten-/Freizeitgrundstücks**
eingetragen unter lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Lörzweiler Blatt Nr. 2672
Flur 6, Flurstück 121/9, Erholungsfläche, Größe 100 m²
Schloßstraße 42 in 55296 Lörzweiler

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.11.2023

Ausfertigung 1 (2)

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon ist
ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.



Einfamilienhaus

Verkehrswert: 364.000,00 €



Garten-/Freizeitgrundstück

Verkehrswert: 9.400,00 €

**+Grunddienstbarkeit i.H.v. 4.600,00 EUR
(ist nicht abzuziehen)
= Verkehrswert i.H.v. 14.000,00 EUR**

vgl. Punkt 4.4.14.2 u. 5.4.5.1 d. Gutachtens

1 KOMPAKTFASSUNGEN

1.

Amtsgericht Mainz
 AZ: 260 K 41/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
 BauGB im Zuge eines Zwangsverstei-
 gerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
 02.11.2023
 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Schloßstraße 42, 55296 Lörzweiler
Baujahr ca.:	1978 (gemäß Objektunterlagen)
Grundstücksgröße:	342 m²
Lage:	Ortsrandlage von Lörzweiler, in Angrenzung zum alten Ortskern, nahe Friedhof und Feuerwehr, mittlere Lagequalität
Detailangaben:	5 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum (gemäß Grundrissplan von 1975) im Erdgeschoss
Wohnfläche:	Angaben liegen nicht vor.
Pkw-Stellplätze:	Auf dem Grundstück vorhanden.
Vermietungssituation:	Nicht vermietet/Eigennutzung
Objektzustand:	Von außen augenscheinlich zufriedenstellend. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Vorläufiger Sachwert:	392.000,00 €
Abschlag Bauschäden etc. rd.:	4.200,00 €
Abschlag Grunddienstbarkeit rd.:	9.200,00 €
Sicherheitsabschlag rd.:	15.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	364.000,00 €

2.

Amtsgericht Mainz
 AZ: 260 K 41/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
 BauGB im Zuge eines Zwangsverstei-
 gerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
 02.11.2023
 (Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Gartengrundstück (Erholungsfläche)
Adresse:	Schloßstraße 42, 55296 Lörzweiler
Grundstücksgröße:	100 m²
Lage:	Ortsrandlage von Lörzweiler, in Angrenzung zum alten Ortskern, nahe Friedhof und Feuerwehr, durchschnittliche Lagequalität. Das Grundstück befindet sich im Grenzbereich der "Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Alter Ortskern Lörzweiler"
Detailangaben:	Unbebautes Gartenland im Grenzbereich der "Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Alter Ortskern Lörzweiler" Hinterlieger-Grundstück; nur über das Flst. 117/1 von der Schlossstraße zugänglich/anfahrbar. Die Zuwegung ist nicht dinglich gesichert, eine dauerhafte Zugänglichkeit wird vom SV unterstellt.
Bauliche Anlagen, Außenanlagen etc.:	Stützmauern aus Betonpflanzsteinen; befestigte Hof- und Wegefläche (Betonverbundpflaster), Einfriedungen (Mauern aus Bruchstein und Beton etc.)
Vermietungssituation:	Eigennutzung wird unterstellt.
Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.:	9.400,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	9.400,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNGEN	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen auf Flurstück 117/1	13
3.4	Flurstück 121/9	16
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG HAUSGRUNDSTÜCK (Flst. 117/1)	20
4.1	Vorbemerkung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwert	22
4.4	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung	24
4.5	Sachwertberechnung	32
4.6	Verfahrensergebnis	33
4.7	Verkehrswert	33
5	VERKEHRSWERTERMITTLUNG GARTENGRUNDSTÜCK (Flst. 121/9)	34
5.1	Vorbemerkung	34
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	34
5.3	Vergleichswertverfahren	34
5.4	Bodenwert	35
5.5	Vergleichswert	36
5.6	Verfahrensergebnis	37
5.7	Verkehrswert	37
6	ANHANG	39
6.1	Verzeichnis des Anhangs	39
6.2	Liegenschaftskarte	40
6.3	Grundrisse	41
6.4	Gebäudeschnitt	43
6.5	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	44
6.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	45
6.7	Rechtsgrundlagen	46
7	FOTOS WOHNHAUS	47
8	FOTOS GARTENGRUNDSTÜCK	49

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße, 55116 Mainz

Aktenzeichen: 260 K 41/23

Auftrag / Beschluss: Vom 05.10.2023

Im Zwangsversteigerungsverfahren

Xxx Xxx Xxx, vertreten durch XXXX XXXXXXXX -Xxx, Xxx X, XXXXX
Xxx

- betreibender Gläubiger -

gegen

Xxx Xxx Xxx Xxx, geb. Xxx, geboren am XX.XX.XXXX, Xxx XX,
XXXXX Xxx

- Schuldnerin -

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch von Lörzweiler

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²	Blatt
1	Lörzweiler	Flur 6 Nr. 117/1	Gebäude- und Freifläche Schloßstraße 42	342	2672 BV 1
2	Lörzweiler	Flur 6 Nr. 121/9	Erholungsfläche Schloßstraße 42	XXXX 100	2672 BV 3

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung

Unterlagen des betr. Gläubigers: Nichtzutreffend

Unterlagen der Schuldnerin: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [2] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutzkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Rheinland-Pfalz
- [3] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Main-Bingen
- [4] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Rheinland-Pfalz Online-Abfrage
- [5] Schriftliche Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen
- [6] Grundbuchausdruck; Grundbuchamt Mainz
- [7] Kopien aus der archivierten Bauakte; Kreisverwaltung Mainz-Bingen

- [8] Schriftliche Auskunft der Verbandsgemeinde Bodenheim zum Bauplanungsrecht
- [9] Online-Auskunft Hochwassermanagement-Portal RLP
- [10] Auszüge aus der Grundakte (Auflassungsurkunde UR Nr. 708/1977 und Kaufvertrag UR Nr. 158/1977)

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	02.11.2023
Anwesende:	Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	02.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Die Schuldnerin wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde von der Schuldnerin nicht ermöglicht. Die Innenräume konnten daher vom Unterzeichner nicht in Augenschein genommen werden. Das Gutachten wird infolgedessen auf Grundlage des äußeren Anscheins und der vorliegenden Objektunterlagen erstattet.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen ist für die Bewertungsobjekte keine Baulast im Baulastenverzeichnis von Lörzweiler eingetragen.

2.4.1.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Der Unterzeichner hat bei der Bauberatung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen Einsicht in die archivierte Bauakte beantragt. Eine Baugenehmigung enthält die Bauakte nicht. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke liegen im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben richten sich demnach nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung).

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
 Lörzweiler:

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bodenheim, Bauleitplanung, liegt das Grundstück Flurstück 121/9 (Gartengrundstück) jedoch im Grenzbereich des Geltungsbereichs der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ der Ortsgemeinde Lörzweiler, die seit 11.09.1996 rechtskräftig ist.

Die Satzung enthält u.a. Festsetzungen über die Genehmigungspflicht bei Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des alten Ortskerns aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches und sie beschreibt die besonderen Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen etc. und von unbebauten Flächen zum Schutz des historischen Ortsbildes und von Kulturdenkmälern.

Das bedeutet, dass bauliche Anlagen im alten Ortskern so zu gestalten sind, dass sie zusammen mit den erhaltenswerten Gebäuden eine gestalterische Einheit bilden. Neue Gebäude und Gebäudeteile müssen sich an der für Lörzweiler typischen historischen Baustruktur wie die Fränkische Haus-Hofbauweise, die langgestreckte, meist traufständige Hofreite mit sehr schmaler Hausbreite und zusätzlichem Hinterhof orientieren.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim ist der Bereich der betreffenden Grundstücke als gemischte Baufläche ausgewiesen.

2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Öffentliche Beitrags- und Abgabensituation:

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bodenheim sind für die Bewertungsgrundstücke derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff BauGB zu zahlen. In Zukunft ist mit regelmäßigen Ausbaubeiträgen auf Grundlage der Einführung der wiederkehrenden Straßenausbaubeiträge zum 01.01.2022 zu rechnen.

Sonstige Abgaben, die die Grundstücke belasten, sind nach Auskunft der Verbandsgemeindekasse zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung (24.01.2024) nicht offen.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen unterliegen die Bewertungsobjekte nicht dem Denkmalschutz gem. DSchG.

2.4.2 Privatrecht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Lörzweiler,
Blatt 2672

Ausdruck vom 19.10.2023. Letzte Änderung vom 29.08.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1 der Grundstücke

Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstück 117/1
Gebäude- und Freifläche, Schloßstraße 42, Größe 342 m²

Lfd. Nummer 3 der Grundstücke, bisherige Nummer 2 der Grundstücke

Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstück 121/9
Erholungsfläche, Schloßstraße 42, Größe 100 m²

...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nummer 1 der Eintragungen zu laufender Nummer 1, 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Xxx Xxx Xxx geb. Xxx, geb. am XX.XX.XXXX

...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 1 der Eintragungen zu laufender Nummer 1, 3 ... der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung Lörzweiler Flur 6 Nr. 121/5 (jetzt Blatt 1732 Nr. 121/7), Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 03.06.1977 eingetragen am 30.08.1977. ...

Lfd. Nummer 4 der Eintragungen zu laufender Nummer 1, 3 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 41/23); eingetragen am 29.08.2023.

...

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Unterlagen/Angaben über eine Vermietung liegen nicht vor. Augenscheinlich ist das Anwesen eigengenutzt.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Unterlagen/Angaben über eine gewerbliche Nutzung liegen nicht vor. Das Anwesen wird augenscheinlich von der Eigentümerin in Teilbereichen (Kellerräume) gewerblich genutzt

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Mainz-Bingen
Verbandsgemeinde:	Bodenheim
Ort:	Lörzweiler
Einwohnerzahl rd.:	2.400 ¹
Gemarkungsfläche rd.:	5,76 km²
Höhenlage:	154 m ü. NHN

Lörzweiler ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mainz-Bingen. Die Weinbaugemeinde ist in Rheinhessen einer der am längsten besiedelten Orte und grenzt an Bodenheim, Gau-Bischofsheim, Harxheim und Mommenheim. In der südlichen Gemarkung erhebt sich der 175,8 m ü. NN hohe Königsstuhl. Lörzweiler liegt auf der linksrheinischen Seite ca. 10 km südlich von der Landeshauptstadt Mainz entfernt. Weitere größere Städte in der Umgebung sind im Nordosten Frankfurt am Main (ca. 50 km Entfernung), im Osten Darmstadt (ca. 46 km Entfernung), Bad Kreuznach im Westen (ca. 45 km Entfernung) und im Süden Worms (ca. 40 km Entfernung).

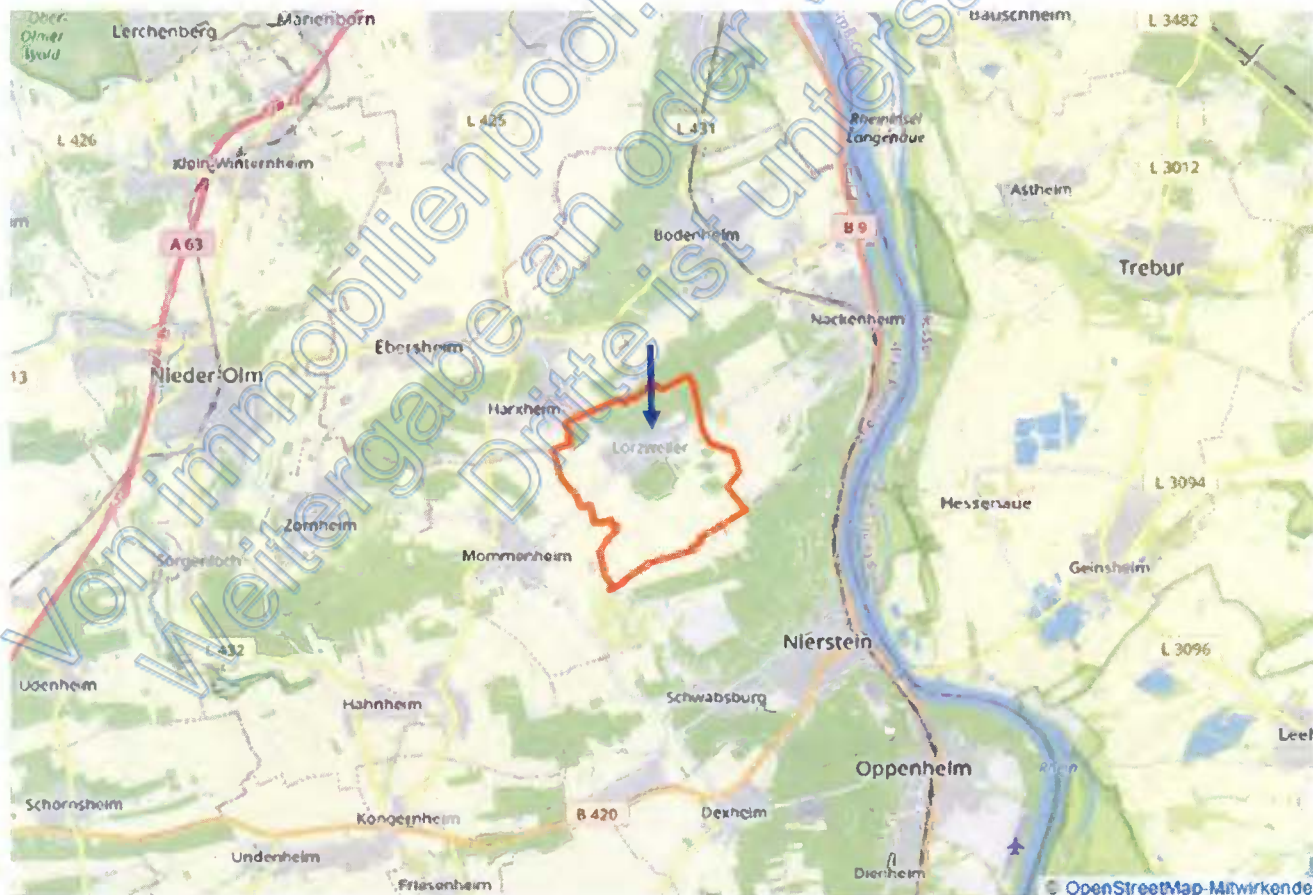


Abb. 1: Übersichtskarte Gemeinde Lörzweiler (ohne Maßstab); URL: <https://www.openstreetmap.org/way/>; Markierung (blau) d.d. SV: Lage der Bewertungsobjekte im Gemeindegebiet

¹ Quelle: <https://www.loerzweiler.de/>

Lörzweiler ist aus östlicher Richtung über die Bundesstraße 9 zu erreichen, aus westlicher Richtung über die Orte Harxheim, Gau-Bischofsheim oder Mommenheim. Parallel zur östlich gelegenen B 9 verläuft die Bahnstrecke Mainz-Mannheim, die über Haltepunkte in Nackenheim oder Nierstein Anschlussmöglichkeiten bietet. Buslinien der ORN (Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH) binden die Gemeinde an die Städte Mainz und Alzey sowie umliegende Gemeinden im Landkreis Mainz-Bingen an. Außerdem liegt der Flughafen Frankfurt am Main in ca. 40 km Entfernung.

Die nahen Wirtschaftszentren im Rhein-Main-Gebiet sind von Lörzweiler aus bequem zu erreichen. In Lörzweiler finden sich in geringer Anzahl vor allem Unternehmen aus der Technik- und Dienstleistungsbranche. In dem überwiegend durch Landwirtschaft und Weinbau geprägten Ort stehen mit einem Hofladen und einer Bäckerei nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Der nächste Supermarkt befindet sich ca. 2,5 km entfernt im benachbarten Harxheim. Lörzweiler verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortschaften.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Bewertungsobjekte befinden sich in Ortsrandnähe im Norden von Lörzweiler. Südlich schließt sich direkt der historische Ortskern an, der von der fränkischen Hof-Haus-Bauweise geprägt ist und einige historisch wertvolle und erhaltenswerte Gebäude enthält (z.B. die Nachbargebäude Schloßstraße Nr. 36 und 38). In unmittelbarer Nähe befinden sich das Gerätehaus der Ortsfeuerwehr, der örtliche Friedhof und ein Gewerbebetrieb. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt. Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Anbindungen und der sonstigen privaten und sozialen Infrastruktur (Geschäfte, Dienstleistungen, soz. Einrichtungen etc.) sowie der Immissionen durch Friedhofbesucher- und Anlieger-Kfz-Verkehr als „mittlere Wohnlage“ zu bezeichnen.



© OpenStreetMap Mitwirkende

Abb. 2: Innerörtliche Lage der Bewertungsobjekte (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (Lage Bewertungsobjekt) durch d.d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Flurstück 117/1

Grundstücksform und Topografie:

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das ursprüngliche Geländeniveau (starke Hanglage) wurde im Umgriffsbereich des Wohnhauses durch Erdaushub überwiegend eingeebnet. Die umgebenden öffentlichen Straßen und Wege weisen Steigungen entsprechend einer starken Hanglage auf.

Fläche: 342 m²
 Länge (Straßenfront) ca.: 25 m
 Mittlere Grundstückstiefe ca.: 15 m

Lagebesonderheit:

Das Grundstück ist ein Eckgrundstück und liegt an der Abzweigung einer Stichstraße der Schloßstraße.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut; Einschränkungen sind nicht bekannt.

Flurstück 121/9

Grundstücksform und Topografie:

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und erstreckt sich über zwei wesentliche Ebenen. Der südöstliche Grundstücksteil (Hofebene) liegt auf dem Niveau des Nachbargrundstücks Flurstück 117/1 und ist überwiegend eben. Der nordwestliche Grundstücksteil (Gartenebene) liegt durch einen Höhenversatz höher als die Hofebene.

Fläche: 100 m²
 Länge (Straßenfront) ca.: 7 m
 Mittlere Grundstückstiefe ca.: 13 m

Lagebesonderheit:

Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück. Es ist über das Flst. 117/1 von der Schloßstraße zugänglich/anfahrbar. Die Zuwegung ist nicht dinglich gesichert, eine dauerhafte Zugänglichkeit wird vom SV unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:

Der Sachverständige geht davon aus, dass die technische Erschließung der Grundstücke (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Schloßstraße erfolgt. Zugang und Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über die Schloßstraße.

Straßenart:

Die Schloßstraße ist eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Straße. Schmale Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.

**3.2.2.1 Bodenbeschaffenheit,
Altlasten etc.**

Bodenbeschaffenheit, Untergrund-
verhältnisse, Altlasten etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sind die Bewertungsobjekte im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BOKAT), nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern!

**3.2.2.2 Gewässerangrenzung,
Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung etc.:

Gemäß online-Abfrage im Hochwassermanagement-Portal² Rheinland-Pfalz besteht keine Gewässerangrenzung und keine Hochwassergefährdung.

² <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/>

3.3 Bauliche Anlagen auf Flurstück 117/1

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flurstück 117/1 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme des SV sowie den Vorträgen des Antragsgegners im Rahmen der Ortsbesichtigung und der vom Unterzeichner bei der Kreisverwaltung eingeholten Objektunterlagen (Bauakte von 1975). Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich.

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich. Für die Beschreibungen der Räumlichkeiten wird daher keine Gewährleistung auf Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Ein schadensfreier Zustand der Innenräume des Wohnhauses wird unterstellt. Unsicherheiten bzgl. der Ausstattung und des baulichen Unterhaltungszustands werden in Form eines Sicherheitsabschlags (s. unter 4.4.15) gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohnhaus

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Freistehendes Einfamilien-Wohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und (nicht ausgebautem) Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Fertigstellung 1978 (gemäß Bauakte) Hinweis: Die Schuldnerin wurde mit Einwurfeinschreiben vom 16.10.2023 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben wurden jedoch nicht eingereicht. Zur Bestimmung des Baujahres wurden daher vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Sockel mit Keramikverkleidungen, Walmdach

3.3.2.2 Ausführung, Ausstattung

(Gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton B100
Außenwände:	Mauerwerk (KG: Kellersteine Hbl 25/II, EG: Hbl 25/II)
Wohnungstrennwände, Treppenhäuswände:	Mauerwerk (Hbl 25/II / KSL 75 / MZ)
Tragende Innenwände:	Mauerwerk (Hbl 25/II)
Nicht tragende Innenwände:	Mauerwerk KSL 75
Geschossdecken:	Über KG: Stahlbeton BN 150

Über EG: Stahlbeton BN 150

Dach:	Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben/Unterlagen liegen nicht vor.
Eingang Erdgeschoss (Nordseite):	Massive Eingangstreppe mit keramischem Fliesenbelag und vorgelagertem Balkon, schmiedeeisernes Geländer
Eingang Kellergeschoss (Westseite):	Metalltür mit Drahtglas-Füllung; Kellertreppe massiv mit keramischem Fliesenbelag und Metallhandlauf, Vordach aus Beton

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster (gemäß Baubeschreibung) z.T. Glasbausteinfenster, z.T. Metallfenster (KG) Kunststoffrollläden, Steinfensterbänke
Eingangstüren:	Hauseingangstür mit Lichtausschnitten, ebensolches Seitenteil, Oberlichter (Haupteingang) Metalltür mit Drahtglas-Füllung (Kellerzugang)
Innentüren:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben/Unterlagen liegen nicht vor.

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung (gemäß Baubeschreibung)
Heizkörper:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor.
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage (Annahme des SV)

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis (GEG³) für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen ist ein Energieausweis nicht erforderlich.

³ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Wohnung / Räumlichkeiten

Die Wohnung und sonstigen Räumlichkeiten des Wohnhauses konnten vom SV nicht besichtigt werden. Nachfolgende Beschreibungen der räumlichen Aufteilung wurden den Grundrissplänen der Bauakte entnommen. Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung werden vom SV ohne Weiteres ein einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand im Innenbereich unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten zu ändern.

Räumliche Aufteilung	
Erdgeschoss:	5 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum
Kellergeschoss:	4 Kellerräume, Heizungsraum, Waschraum, WC, Vorraum, Flur
Raumhöhe (lichte Höhe):	Ausreichend
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundriss-Gestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

In den vorliegenden Objektunterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Mainz-Bingen befindet sich keine Wohnflächenberechnung für das Einfamilienhaus. Für die vorliegende Wertermittlung ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Außentreppen z.T. überdacht, vorgelagerter Balkon (Eingang), Terrassenüberdachung (Holzkonstruktion mit transluzenter Kunststoffwellplatteneindeckung)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Augenscheinlich nicht erkennbar, Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.9 Zubehör, sonstige bewegliche Sachen etc.

Zubehör (§ 97 BGB) etc.:	Augenscheinlich nicht erkennbar, Angaben liegen nicht vor.
--------------------------	--

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Wird nach dem Urteil des OLG Koblenz ⁴ nicht im Verkehrswert berücksichtigt.
--------------------	---

⁴ OLG Koblenz ZMR 1993, 66, 68

3.3.2.11 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wesentliche wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Angaben/Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt für diese Wertermittlung, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden.

3.3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Zufahrts-, Hof- und Wegeflächen (Betonverbund-Pflaster), Sitzplatz mit Plattenbelag und Überdachung, Einfriedungen (Pflanzsteine, Bruchsteinmauer), Kfz-Stellplatzfläche etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs (Hecken, Bäume, Ziersträucher etc.)

3.4 Flurstück 121/9

3.4.1 Vorbemerkungen

Bei dem Grundstück Flurstück 121/9 handelt es sich um ein als Garten genutztes unbebautes Grundstück, das unmittelbar an das Haus-Grundstück Flurstück 117/1 angrenzt. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung.

3.4.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Stützmauern aus Betonpflanzsteinen; massive Außentreppe; befestigte Hof- und Wegefläche (Betonverbundpflaster), Einfriedungen (Mauern aus Bruchstein und Beton).

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.5.2.1 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. des Wohnhauses

Außen:

- z.T. Fassade schadhaft (Putzschäden)
- z.T. Fliesenbelag der Kelleraußentreppe schadhaft
- z.T. Vordach Kellereingang schadhaft



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Fassade mit deutlichen Putzverfärbungen



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fliesenbelag der Kelleraußentreppe schadhaft



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Vordach Kellereingang schadhaft (unterseitige Ablösung der Farbbeschichtung, Farbablösungen)

3.5.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich

3.5.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrer Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

3.5.5 Rechte und Belastungen

3.5.5.1 Grunddienstbarkeit

Gemäß §§ 1018 ff. BGB bezeichnet die "Grunddienstbarkeit" die Belastung eines Grundstücks zugunsten eines anderen, meistens Nachbargrundstücks. Die betroffenen Grundstücke werden als "dienendes Grundstück" (belastetes) sowie "herrschendes Grundstück" bezeichnet. Eine Grunddienstbarkeit bedeutet für den Eigentümer des dienenden Grundstücks immer eine Einschränkung der Grundstücksnutzung, was sich häufig wertmindernd auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Eine Grunddienstbarkeit ist ein dingliches Recht, welches dem Eigentümer eines Grundstücks die Verpflichtung auferlegt, bestimmte Handlungen auf seinem Grundstück zu dulden oder zu unterlassen, um dem Eigentümer eines anderen Grundstücks einen bestimmten Nutzen zu gewährleisten. Sie dient beispielsweise zur Einräumung von Wegerechten, Leitungsrechten oder Belichtungsrechten. Die Grunddienstbarkeit wird in der Regel durch einen Eintrag ins Grundbuch begründet und kann durch Vereinbarung zwischen den Parteien, Verzichtserklärung oder Zeitablauf erlöschen.⁵ (§§ 1018 ff BGB)

Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer des benachbarten Grundstücks Gemarkung Lörzweiler Nr. 121/7 (Schloßstraße 36, 38) eingetragen. Damit verbunden ist das Recht, die Bewertungs-Grundstücke Flst. 117/1 und Flst. 121/9 als Geh- und Fahrweg nutzen zu dürfen (s. 2.4.2.1).

⁵ <https://www.juraforum.de/lexikon/grunddienstbarkeit>

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG HAUSGRUNDSTÜCK (Flst. 117/1)

4.1 Vorbemerkung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren

Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Derzeitige Nutzung:

Wohnnutzung (Einfamilienwohnhaus)

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:

Wohnnutzung (Einfamilienwohnhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung:

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert unter Anwendung des Sachwertverfahrens ermittelt, da sich die Wertbildung dieser Objekte an den Kosten orientiert, die ein Erwerber selbst aufzubringen hätte, wenn er ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.2.1 Sachwertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

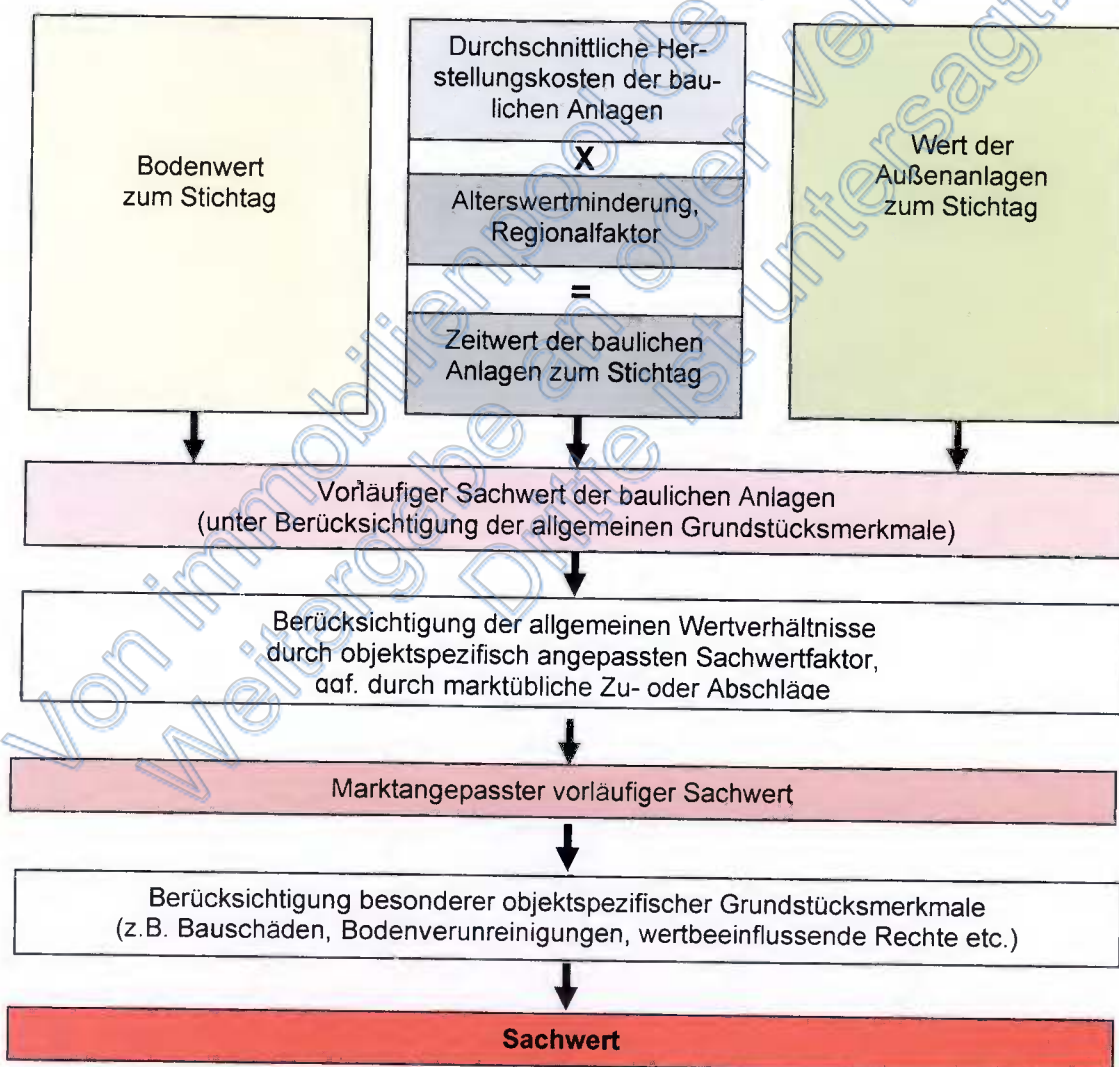


Abb. 6: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3 Bodenwert

4.3.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2 Bodenrichtwert

Diese Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in Rheinland-Pfalz alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von den Bodenrichtwertgrundstücken hinsichtlich des Grundstückszustandes wie Erschließungs- und Erschließungsbeitragszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung etc. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

4.3.3 Bodenwertermittlung

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2022 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **265,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zugschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	265,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	265,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.11.2023	×	1,00
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	265,00 €/m²

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Bodenrichtwert-zonennummer	0100	0100		
Entwicklungszu-stand	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Nutzungsart	Dorfgebiet	Dorfgebiet	× 1,00	E2
Bauweise	Geschlossene Bauweise	Offene Bauweise	× 1,00	E3
Geschosszahl	II	I		E3
Grundstücks-maß	300 m ²	342 m ²	× 0,987	E4
Sonstiges (Form, Lage etc.)			× 1,03	E5
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 270,00 €/m ²	

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht bzgl. des Entwicklungszustands und der Nutzungsart dem Richtwertgrundstück. Es erfolgen diesbezüglich daher keine Anpassung.

E3: Bezüglich der Bauweise und der Geschosszahl werden keine Anpassungen vorgenommen.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Größe von 300 m² für das Richtwertgrundstück. Die mit 342 m² etwas größere Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks wird anhand geeigneter Umrechnungskoeffizienten angepasst.⁶

E5: Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Rand der Bodenrichtwertzone 0100 und weist im Vergleich zu einer Mehrheit der Grundstücke dieser Richtwertzone eine vorteilhaftere Grundstücksform und Lage auf. Es wird daher sachverständig ein Zuschlag von 3 Prozent zum Bodenrichtwert vorgenommen.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	270,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 270,00 €/m ²	
Fläche	× 342,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 92.340,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 92.300,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstück 117/1, Schloßstraße 42 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 mit 92.300,00 € ermittelt.

⁶ Vgl. S. 229, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2023

Abb. 7: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird auf Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³
KG	13,040	11,260	0,00	1,0	146,83	0,00	146,83	a	
EG	13,040	11,260	0,00	1,0	146,83	0,00	146,83	a	
DG	13,040	11,260	0,00	1,0	146,83	0,00	146,83	a	
gesamt a							440,49		
gesamt a rd.							440,00		

Die BGF des Wohngebäudes wird mit rd. 440,00 m² ermittelt.

4.4.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der Baupreisindex BPI zum Wertermittlungsstichtag beträgt 178,2 (für das III. Quartal 2023⁷).

4.4.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

4.4.3.1 Wohnhaus

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁸

⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; veröffentlicht am 10.10.2023

⁸ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	545,00	605,00	695,00	840,00	1050,00
	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	139,15	EUR/m²
Dach	15,00%	90,75	EUR/m²
Fenster und Außentüren	11,00%	71,50	EUR/m²
Innenwände und -türen	11,00%	71,50	EUR/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	76,45	EUR/m²
Fußböden	5,00%	32,50	EUR/m²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	62,55	EUR/m²
Heizung	9,00%	54,45	EUR/m²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	39,00	EUR/m²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	637,85	EUR/m²
Ergebnisse (Gewogene Summen)		637,85	EUR/m²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.02 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) bei vorliegendem (z.T. unterstelltem) Gebäudestandard zunächst ein Kostenkennwert von 637,85 €/m².

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen geht der Unterzeichner davon aus, dass der nicht ausgebaute Dachraum aufgrund der eingeschränkten Höhe nicht ausbaubar, jedoch eingeschränkt (z.B. als Lagerraum) nutzbar ist. Diese eingeschränkte Nutzbarkeit gegenüber einem voll nutzbaren (d.h. einem ausbaufähigen) Dachgeschoss wird nach sachverständiger Einschätzung mit einem Abschlag von -10 Prozent gewürdigt.

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen ist das Kellergeschoss in Teilbereichen zu Wohnzwecken (Duschbad) ausgebaut und verfügt in Teilbereichen über eine ausreichende lichte Raumhöhe sowie überdurchschnittliche Belichtungs-/Belüftungssituation im Vergleich zu üblichen Kellergeschossen. Dieser Teilausbau sowie die vorteilhaften Nutzungsmöglichkeiten werden mit einem Zuschlag von + 5 % sachverständig gewürdigt.

$$637,85 \text{ €/m}^2 - 10 \% + 5 \% = \text{rd. } 605,00 \text{ €/m}^2.$$

4.4.4 Regionalfaktor

Regionalfaktor: 1,00

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Da es sich bei dem Regionalfaktor um eine festgesetzte Modellgröße handelt, ist im Sachwertverfahren immer der Regionalfaktor anzusetzen, der auch bei der Ableitung der verwendeten Sachwertfaktoren verwendet wurde (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV [11]). Er wurde landesweit von den Gutachterausschüssen mit 1,0 beschlossen.

4.4.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.4.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

4.4.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppen		1.500,00 €
Vorgelagerter Balkon (Eingang)		1.500,00 €
Terrassenüberdachung		500,00 €
Summe rd.		3.500,00 €

4.4.6.2 Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend.		
Summe rd.		0,00 €

4.4.7 Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend.		
Summe rd.		0,00 €

4.4.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.4.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. 5 Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

4.4.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Für das Wohngebäude wird entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre angehalten.

4.4.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Angaben/Unterlagen zu Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt, dass im Zeitverlauf erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr. Das Alter der baulichen Anlagen beträgt am Wertermittlungsstichtag 45 Jahre.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 35 Jahre ermittelt.

4.4.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.4.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Die Sachwertfaktoren dienen im Sachwertverfahren somit der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Sie stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her.

Gemäß § 193 BauGB sind die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt definiert: *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.* Diese erforderlichen Daten - die Marktanpassungsfaktoren - sind vom zuständigen Gutachterausschuss aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau nachvollziehbar und objektiv zu ermitteln. Sie sind z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen, orientieren sich auch an der Objektgröße und dem Gesamtpreisniveau. Sie beziehen sich in der Regel auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs- und Ausstattungszustand, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung zulässt.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz somit auf der Grundlage tatsächlicher Objektverkäufe und entsprechender Nachbewertungen nach einem definierten Modell. Die Verwendung dieser abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen (vgl. Grundsatz der Modellkonformität in § 10 ImmoWertV) und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Zur Wertermittlung erforderliche Daten, insbesondere Sachwertfaktoren, werden im Landesgrundstücksmarkt Rheinland-Pfalz veröffentlicht. Maßgeblich ist der Landesgrundstücksmarktbericht 2023. Das Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022⁹. Der durchschnittliche Sachwertfaktor für die vorliegende Objektart bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € im Marktsegment 5 beträgt 1,37.

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus, der Restnutzungsdauer, des (z.T. unterstellten) Gebäudestandards, der Lage (Makrolage und innerörtliche Lagebesonderheiten), der Grundstücksfläche und der

⁹ Vgl. S. 116 ff., Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2023

Außenanlagen sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes wird der Sachwertfaktor angepasst und sachverständig modifiziert mit 1,25 angesetzt.

4.4.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.4.14.1 Bauschäden etc.

Wie unter 3.5.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilerfüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretisch unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind, und die sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung		€
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern		
z.T. Putzschäden		2.000,00
z.T. Fliesen schadhaft		1.000,00
z.T. Vordach schadhaft		500,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern		
Zwischensumme 1 (brutto)		3.500,00
Baunebenkosten (19%)		665,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)		4.165,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		4.165,00
Summe rd.		4.200,00

4.4.14.2 Grunddienstbarkeit

Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lörzweiler Flur 6, Nr. 121/5, jetzt Nr. 121/7 eingetragen. Damit verbunden ist das Recht, die Bewertungs-Grundstücke Flst. 117/1 und Flst. 121/9 als Geh- und Fahrweg nutzen zu dürfen (s. 2.4.2.1). Die Grunddienstbarkeit stellt eine Wertbeeinflussung dar.

Vertragliche Ausgestaltungen zu der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 121/7 liegen vor. Diese sind im Kaufvertrag vom 01.02.1977, Seite 3 Nr. 9 ausgeführt. Das Wege- und Fahrrecht ist nicht durch eine Baulasteintragung gesichert.

Der von dem Geh- und Fahrrecht betroffene Bereich befindet sich im südöstlichen äußeren Grundstücksbereich und erstreckt sich auf eine Fläche von rd. 35 m² (rd. 10 % der Gesamtgrundstücksfläche von Flst. 117/1). Die betroffene Fläche wurde vom SV grob überschlägig aus der Liegenschaftskarte (Geoportal Rheinland-Pfalz) abgegriffen. In diesem Bereich ist das Grundstück von Bebauung, Bepflanzung etc. freizuhalten. Es sind gewisse Immissionen zu erwarten.

Die Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen werden sachverständig als gering bis vertretbar beurteilt, da die Beeinträchtigung nur einen geringen Teil der Gesamtgrundstücksfläche betrifft. Hierfür wird nach ortsüblicher Bewertungspraxis ein Abschlag von 10 Prozent vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks vorgenommen.

$92.300,00 \text{ €} / 100 \times 10 = 9.230,00 \text{ €} = \text{rd. } 9.200,00 \text{ €}$

Der wirtschaftliche Nachteil durch die Grunddienstbarkeit wird mit rd. 9.200,00 € ermittelt.

4.4.15 Sicherheitsabschlag

Die baulichen Anlagen konnten vom Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung nur von außen in Augenschein genommen werden. Daher wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von - 15.000,00 € am marktangepassten Sachwert vorgenommen, um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und des baulichen Zustandes etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen.

Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.5 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus			
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	440,00			
Baupreisindex (BPI)	178,20			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	605,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.078,11			
Herstellungswert				
• Normgebäude	474.368,40 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	474.368,40 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	45			
• prozentual	56,3%			
• Betrag	267.069,41 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	207.298,99 €			
• Besondere Bauteile	3.500,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	210.798,99 €			

Gebäudezeitwerte insgesamt 210.798,99 €

Zeitwert der Außenanlagen + 10.539,95 €

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen = 221.338,94 €

Bodenwert + 92.300,00 €

vorläufiger Sachwert = 313.638,94 €

Marktanpassung/Sachwertfaktor × 1,25

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 392.048,68 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 392.000,00 €

Bauschäden, Instandhaltungsschau etc. - 4.200,00 €

Grunddienstbarkeit - 9.200,00 €

Sicherheitsabschlag - 15.000,00 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks = 363.648,68 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd. = 364.000,00 €

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.6.2 Verfahrensergebnis

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Schloßstraße 42 in 55296 Lörzweiler wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.11.2023 mit 363.648,68 € ermittelt. Das Ergebnis wird auf **364.000,00 €** gerundet.

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Lörzweiler Blatt 2672

Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstück 117/1
Gebäude- und Freifläche, Größe 342 m²

Schloßstraße 42 in 55296 Lörzweiler

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.11.2023** mit

364.000,00 €

in Worten: **dreihundertvierundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

5 VERKEHRSWERTERMITTLUNG GARTENGRUNDSTÜCK (Flst. 121/9)

5.1 Vorbemerkung

Siehe unter 4.1.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Gartengrundstück (Erholungsfläche)

Verfahrenswahl mit Begründung: Die Auswahl des bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahrens obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen. Das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke ist das Vergleichswertverfahren.

5.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter (vergleichbarer) Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

5.4 Bodenwert

5.4.1 Vorbemerkung

Siehe unter 4.3.1

5.4.2 Bodenrichtwert

Siehe unter 4.3.2

5.4.3 Bodenwertermittlung

Siehe unter 4.3.3.

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2022 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von **265,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Bodenrichtwert-zonennummer	0100	0100		
Entwicklungszu-stand	Baureifes Land	Gartenland	× 0,50	E2
Nutzungsart	Dorfgebiet	Dorfgebiet	× 1,00	
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 130,00 €/m²	

E2: Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuch Erholungsfläche und wird augenscheinlich als Hausgarten bzw. Gartenfläche genutzt. Demnach handelt es sich um Gartenland, d.h. um eine nicht erwerbsmäßig gartenbaulich genutzte Fläche. Der SV geht aufgrund der Lage und Zugänglichkeit ohne Weiteres davon aus, dass es nicht durch Dritte genutzt wird, sondern der Eigentümerin von Flst. 117/1 als Vergrößerung ihres Grundstücks dient. Gemäß ortsüblicher Bewertungspraxis wird für die Gartenfläche 50 Prozent des für diese Bodenrichtwertzone ermittelten Bodenrichtwerts angehalten: $265,00 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = 132,50 \text{ €} = \text{rd. } 130,00 \text{ €/m}^2$.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	130,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 130,00 €/m²	
Fläche	× 100,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	= 13.000,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 13.000,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstück 121/9, Schloßstraße 42 mit **13.000 €** ermittelt.

5.4.4 Bauliche Anlagen, Außenanlagen etc.

Siehe unter 3.4.2.

Für die baulichen Außenanlagen (befestigte Fläche, Einfriedungen, Stützmauern etc.) wird sachverständig ein Zeitwert von **1.000,00 €** angesetzt.

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

5.4.5.1 Grunddienstbarkeit

Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lörzweiler Flurstück Nr. 121/7 eingetragen. Damit verbunden ist das Recht, das Bewertungsgrundstück Flst. 121/9 als Geh- und Fahrweg nutzen zu dürfen. Die Grunddienstbarkeit stellt vorliegend eine Wertbeeinflussung dar. Vertragliche Ausgestaltungen zu der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 121/7 liegen vor. Eine belastbare Planzeichnung liegt nicht vor. Diese sind im Kaufvertrag vom 01.02.1977, Seite 3 Nr. 9 ausgeführt. Das Wege- und Fahrrecht ist nicht zusätzlich durch eine Baulast gesichert.

Von dem Geh- und Fahrrecht betroffen ist der südliche Grundstücksbereich. Er erstreckt sich gemäß grob überschlägigem Abgreifen der Maße aus der Liegenschaftskarte (Geoportal Rheinland-Pfalz) auf eine Fläche von rd. 20 m² (dies entspricht 20 % der Gesamtgrundstücksfläche von Flst. 121/9). In diesem Bereich ist das Grundstück von Bebauung, Bepflanzung etc. freizuhalten. Es sind gewisse Immissionen zu erwarten. Die Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen werden sachverständig als erheblich beurteilt. Hierfür wird nach ortsüblicher Bewertungspraxis ein Abschlag von 35 Prozent vom unbelasteten (angepassten) Bodenwert des Grundstücks vorgenommen: $13.000,00 \text{ €} / 100 \times 35 = 4.550,00 \text{ €} = \text{rd. } 4.600,00 \text{ €}$

Der wirtschaftliche Nachteil durch die Grunddienstbarkeit wird mit rd. 4.600,00 € ermittelt.

5.5 Vergleichswert

5.5.1 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (siehe 5.4.3)	=	13.000,00 €	
Bauliche Anlagen und Außenanlagen (Zeitwert)	+	1.000,00 €	
Zu- und Abschläge	+/-	0,00 €	
Vorläufiger Vergleichswert	=	14.000,00 €	
BoG: Grunddienstbarkeit	-	4.600,00 €	
Vergleichswert rd.	=	9.400,00 €	

5.6 Verfahrensergebnis**5.6.1 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens**

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstück 121/9, Schloßstraße 42, 55296 Lörzweiler wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.11.2023 mit **rd. 9.400,00 €** ermittelt.

5.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das unbebaute Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Lörzweiler Blatt Nr. 2672
Flur 6, Flurstück 121/9, Erholungsfläche, Größe 100 m²

Schloßstraße 42 in 55296 Lörzweiler

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.11.2023** mit

9.400,00 €

in Worten: **neuntausendvierhundert Euro**

geschätzt.

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.

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.



09.02.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

6 ANHANG

6.1 Verzeichnis des Anhangs

- 6.2 Liegenschaftskarte
- 6.3 Grundrisse
- 6.4 Gebäudeschnitt
- 6.5 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
- 6.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 6.7 Rechtsgrundlagen

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

6.2 Liegenschaftskarte

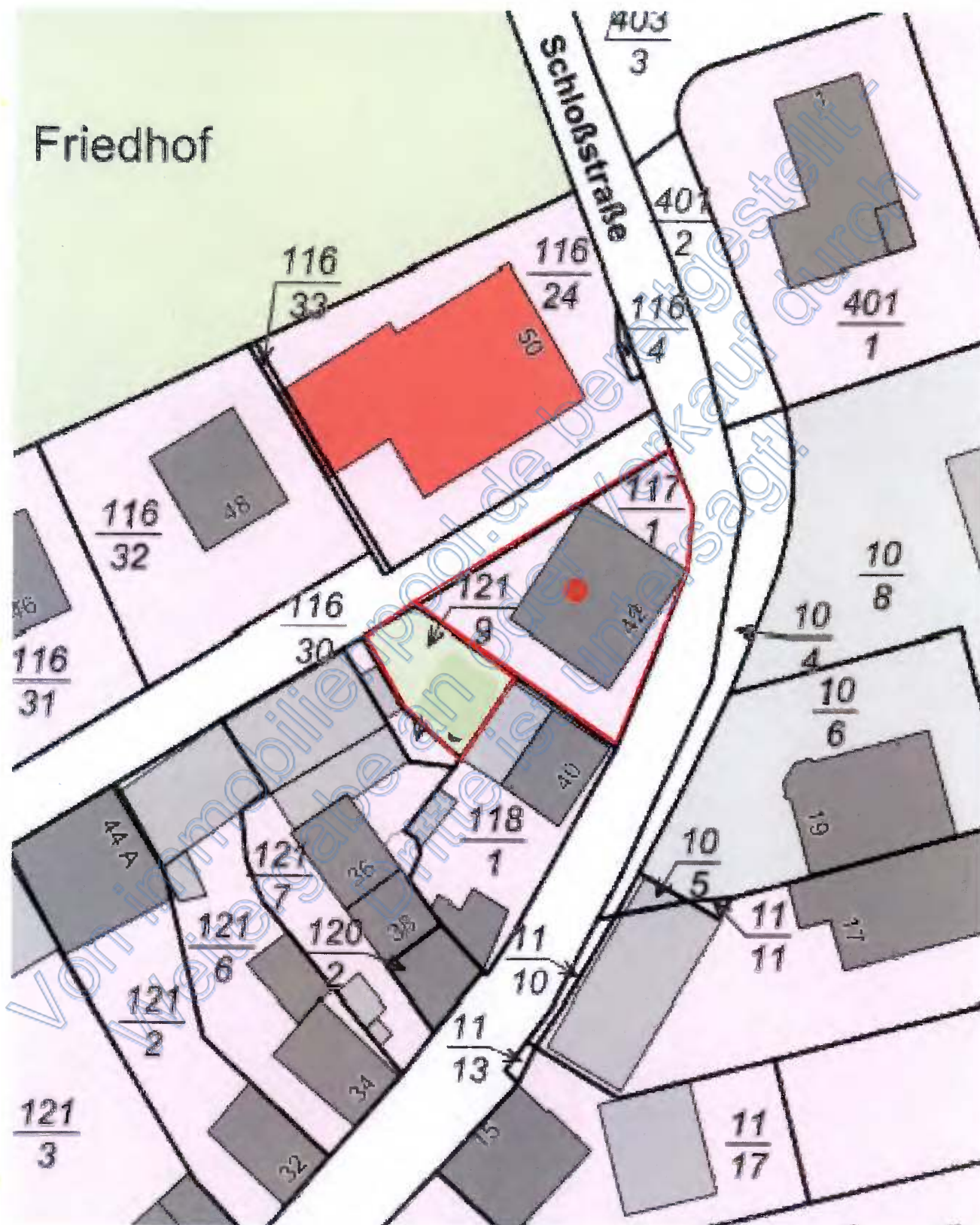


Abb. 9: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab); Datenquelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>; Eintragungen durch d. SV

6.3 Grundrisse

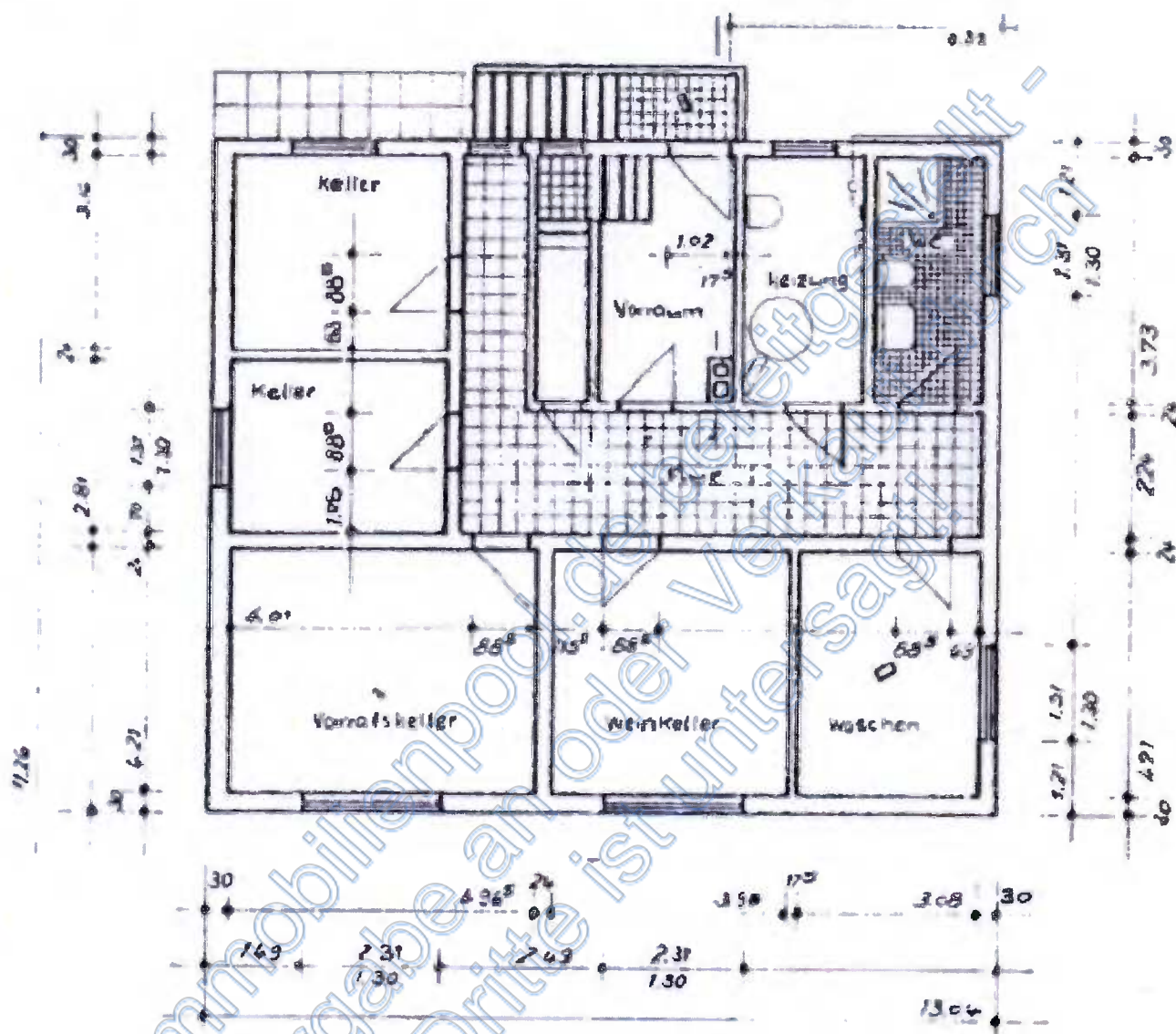
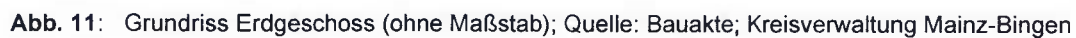


Abb. 10: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Kreisverwaltung Mainz-Bingen



6.4 Gebäudeschnitt

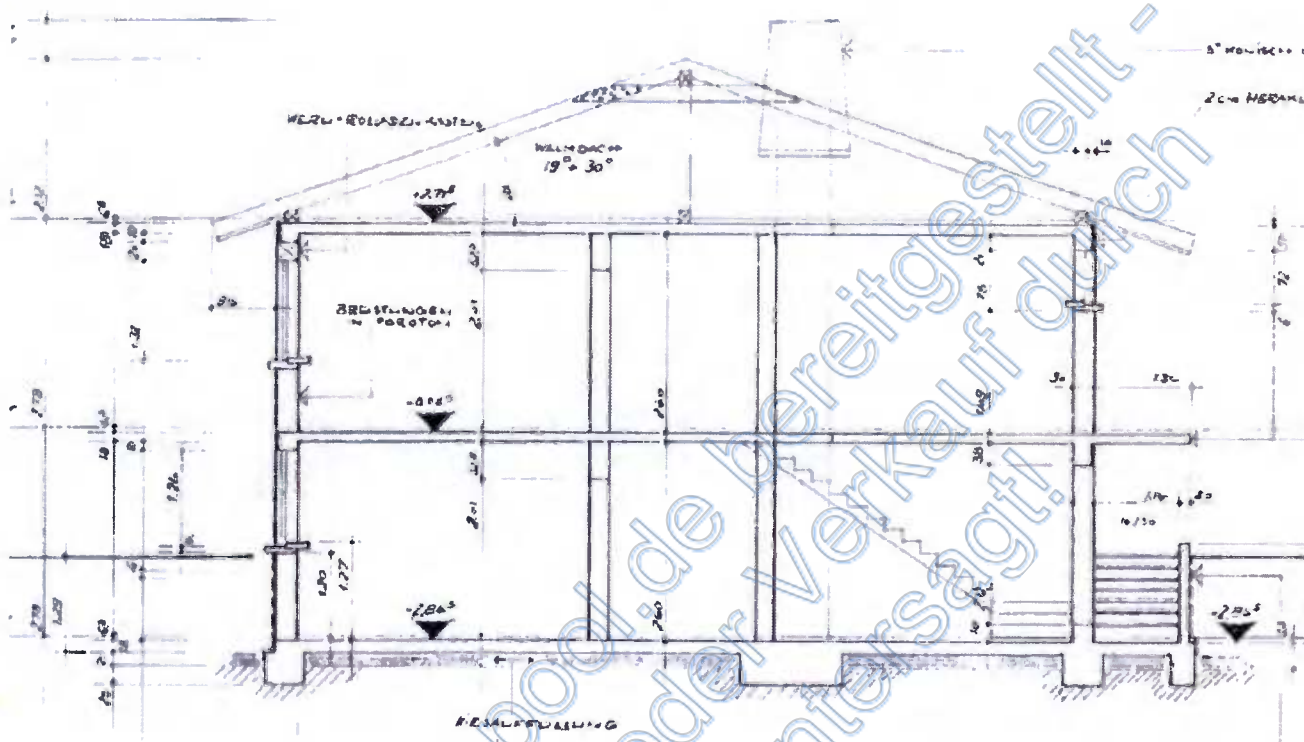


Abb. 12: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Kreisverwaltung Mainz-Bingen

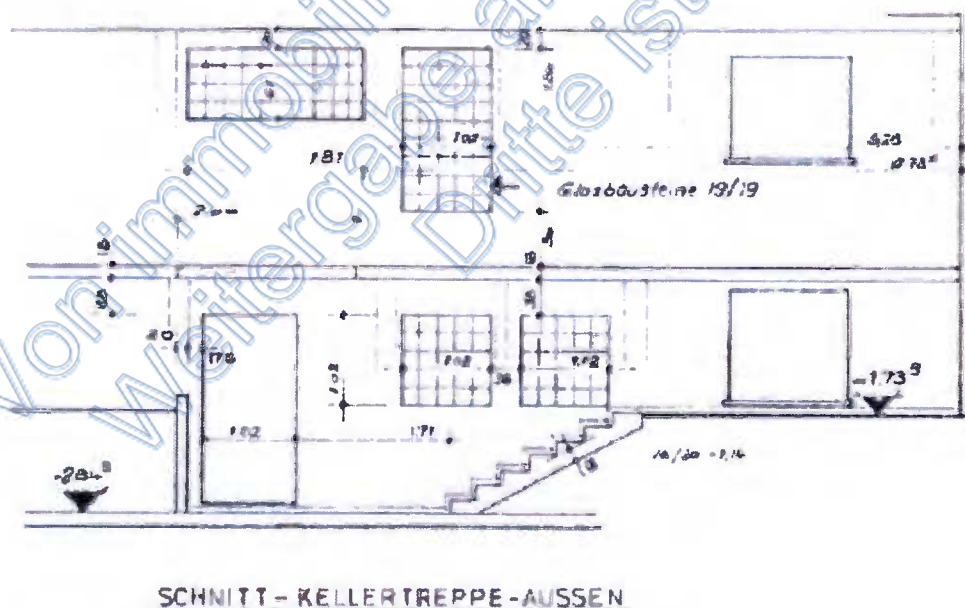


Abb. 13: Schnitt Kellertreppe außen (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Kreisverwaltung Mainz-Bingen

6.5 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Abb. 14: Ausschnitt aus der Ortsübersichtskarte der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung baulicher Anlagen im alten Ortskern Lörzweiler von 1996; Rotmarkierung d.d. SV: Lage der Bewertungsgrundstücke

6.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

6.7 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (GVBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- LBauO:** Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. 11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 S. 738); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024
- BewG:** Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)
- GEG:** Gebäudeenergiegesetz-Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ; in Kraft getreten am 01.11.2020; ersetzt die Regelungen des Energieeinspargesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. In der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2303) m.W.v. 28.12.2022

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur u.a.:

Kleiber, W., Dr. Fischer, R., Dr. Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung; 8. aktualisierte Auflage; München 2004; Luchterhand

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015; Köln 2015; Werner Verlag

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023. Berichtszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2022.

7

FOTOS WOHNHAUS



Foto 1 des SV: Ansicht von Norden; von der Schloßstraße; Hauseingangsseite



Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten; von der Schloßstraße; Anonymisierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Ansicht von Westen, Gartenseite



Foto 4 des SV: Ansicht von Norden



Foto 5 des SV: Hauseingang

8 FOTOS GARTENGRUNDSTÜCK



Foto 6 des SV: Ansicht von Südosten, Zufahrt von der Schloßstraße zu dem Hinterliegergrundstück Flst. 121/9



Foto 7 des SV: Ansicht von Osten

NY

NASEDY

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon.: 06126 - 2257466
Fax.: 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon.: 0721 - 4764604
Fax.: 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Mainz; AZ: 260 K 41/23

10.04.2024



Grundstück mit Schuppen

Verkehrswert: 4.400,00 EUR

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Lörzweiler Blatt Nr. 2672

Flur 6, Flurstück 121/8

Gebäude- und Freifläche, Größe 33 m²

Schloßstraße 36, 38 in 55296 Lörzweiler

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.01.2025

Ausfertigung 1 (3)

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon ist
ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mainz
AZ: 260 K 41/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
30.01.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Schuppen behautes Grundstück
Adresse:	Schloßstraße 36, 38 in 55296 Lörzweiler
Grundstücksgröße:	33 m ²
Lage:	Ortsrandlage von Lörzweiler, in Angrenzung zum alten Ortskern, nahe Friedhof und Feuerwehr, mittlere Lagequalität
Detailangaben:	<p>Kleines, schmales Grundstück mit befestigter Oberfläche und Schuppen ohne direkten Zugang zur öffentlichen Straße. Die Erschließung erfolgt über die benachbarten Grundstücke.</p> <p>Das Grundstück wird räumlich dem unter Denkmalschutz gestellten Anwesen „ehemaliges Lörzweiler Schloss“ zugeordnet und grenzt direkt an die im 19. Jahrhundert erbaute Bruchsteinscheune (ehemalige Zehntscheuer des „Schlossanwesens“). Es unterliegt somit ebenfalls dem Denkmalschutz mit entsprechenden Auflagen an Kulturdenkmäler gem. DSchG.</p>
Vergleichswert (Verfahrenswert):	4.400,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	4.400,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlage	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	14
4.1	Definition und Erläuterung	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Vergleichswertverfahren	15
4.4	Verfahrensergebnis	18
4.5	Verkehrswert	18
5	ANHANG	20
5.1	Verzeichnis des Anhangs	20
5.2	Liegenschaftskarte	21
5.3	Rechtsgrundlagen	22
6	FOTOS	23

2 ALLGEMEINE ANGABEN**2.1 Auftrag**

Auftraggeber: Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße, 55116 Mainz

Aktenzeichen: 260 K 41/23

Auftrag: Vom 19.12.2024
Beschluss: Vom 17.12.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX, vertreten durch d. Vorstand XXXXXXXX

- betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXX, geb. Xxx, geboren am XX.XX.XXXX,XXXXXXXXX

- Schuldnerin -**Versteigerungsobjekt:**

Eingetragen im Grundbuch von Lörzweiler

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²	Blatt
3	Lörzweiler	Flur 6 Nr. 121/8	Gebäude- und Freifläche Schloßstraße 36, 38	33	2672 BV 4

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen der Schuldnerin: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [2] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutzkataster; Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Rheinland-Pfalz, Regionalstelle Bodenschutz
- [3] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Kreisverwaltung Main-Bingen, Bauen und Umwelt, FB Bauen
- [4] Auskunft aus den Bodenrichtwerten, Bodenrichtwertkarte; Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe
- [5] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Denkmalschutzbehörde
- [6] Ausdruck aus dem Grundbuch von Lörzweiler Blatt 2672; Grundbuchamt Mainz (vom 19.10.2023)
- [7] Schriftliche Auskunft der Verbandsgemeinde Bodenheim zum Bauplanungsrecht

[8] Auszüge aus der Grundakte (Auflassungsurkunde UR Nr. 708/1977 und Kaufvertrag UR Nr. 158/1977)

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 30.01.2025

Anwesende: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 30.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Zu Lasten des betreffenden Grundstücks sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Lörzweiler eingetragen.

Hinweis:

Die bisher bestehenden Baulasten wurden am 26.03.2025 gelöscht gem. Eintragungsverfügung vom 20.03.2025.

2.4.1.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke liegen im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben richten sich demnach nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung).

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Lörzweiler:

Das Grundstück Flurstück 121/8 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ der Ortsgemeinde Lörzweiler, die seit 11.09.1996 rechtskräftig ist.

Die Satzung enthält u.a. Festsetzungen über die Genehmigungspflicht bei Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des alten Ortskerns aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung inner-

halb ihres räumlichen Geltungsbereiches und sie beschreibt die besonderen Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen etc. und von unbebauten Flächen zum Schutz des historischen Ortsbildes und von Kulturdenkmälern.

Das bedeutet, dass bauliche Anlagen im alten Ortskern so zu gestalten sind, dass sie zusammen mit den erhaltenswerten Gebäuden eine gestalterische Einheit bilden. Neue Gebäude und Gebäudeteile müssen sich an der für Lörzweiler typischen historischen Baustruktur wie die Fränkische Haus-Hofbauweise, die langgestreckte, meist traufständige Hofreite mit sehr schmaler Hausbreite und zusätzlichem Hinterhof orientieren.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim ist der Bereich des betreffenden Grundstücks als gemischte Baufläche ausgewiesen.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen ist das Bewertungsobjekt dem benachbarten Flurstück Schloßstraße 36/38 zuzuordnen. Somit handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück ebenfalls um das unter Schutz gestellte Kulturdenkmal: „ehemaliges Schloß“.

Veränderungen, Instandsetzungen etc. geschützter Kulturdenkmäler sind grundsätzlich genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig (§13 DScG).

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Öffentliche Beitrags- und Abgabensituation:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Lörzweiler,
Blatt 2672

Ausdruck vom 19.10.2023. Letzte Änderung vom 29.08.2023
Hinweis des SV: Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen,
dass die wertbildenden Eintragungen im Grundbuch vom 19.10.2023
mit denen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 30.01.2025
übereinstimmen.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer der Grundstücke

- ...
- 4 Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstück 121/8
Gebäude- und Freifläche, Schloßstraße 36, 38, Größe 33 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu laufender Nummer 4 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 1 XXXXXXXX ...

Zweite Abteilung
(Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 4 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung Lörzweiler Flur 6 Nr. 121/5 (jetzt Blatt 1732 Nr. 121/7). Gemäß Bewilligung vom 03.06.1977 eingetragen am 30.08.1977.
- 3 Auflassungsvormerkung für XXXX, geb. XXXXX. Gemäß Bewilligung vom 23.11.2016 (UR-Nr. 1747/2016 D Notar XXXXX) eingetragen am 08.12.2016.
-

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Unterlagen/Angaben über eine Vermietung liegen nicht vor.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Hinweise zu einer gewerblichen Nutzung des betreffenden Grundstücks ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Mainz-Bingen
Verbandsgemeinde:	Bodenheim
Ort:	Lörzweiler
Einwohnerzahl rd.:	2.400 ¹
Gemarkungsfläche rd.:	5,76 km ²
Höhenlage:	154 m ü. NHN

Die Ortsgemeinde Lörzweiler ist eine Weinbaugemeinde in Rheinhessen und einer der am längsten besiedelten Orte. Sie grenzt an Bodenheim, Gau-Bischofsheim, Harxheim und Mommenheim. In der südlichen Gemarkung erhebt sich auf 175,8 m ü. NHN der Königsstuhl. Lörzweiler liegt auf der linksrheinischen Seite ca. 10 km südlich von der Landeshauptstadt Mainz entfernt. Weitere größere Städte in der Umgebung sind im Nordosten Frankfurt am Main in ca. 50 km Entfernung, im Osten Darmstadt in ca. 46 km Entfernung, Bad Kreuznach im Westen in ca. 45 km Entfernung und im Süden liegt Worms ca. 40 km entfernt.

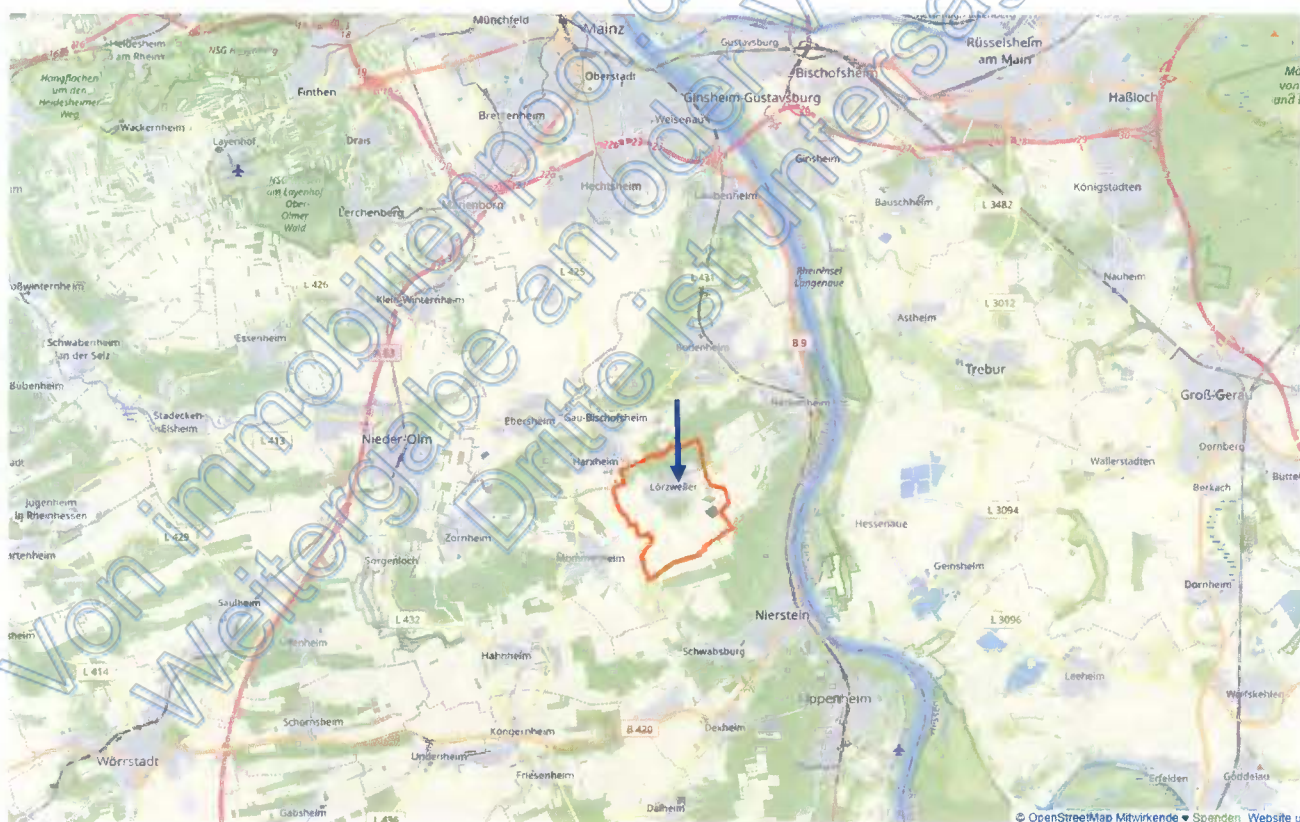


Abb. 1: Übersichtskarte Gemeinde Lörzweiler (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org>; Markierung (blau) d.d. SV: schematische Lage des Bewertungsobjekts im Gemeindegebiet

¹ Quelle: <https://www.loerzweiler.de/>

Lörzweiler ist aus östlicher Richtung über die Bundesstraße 9 zu erreichen, aus westlicher Richtung über die Orte Harxheim, Gau-Bischofsheim oder Mommenheim. Parallel zur östlich gelegenen B 9 verläuft die Bahnstrecke Mainz-Mannheim, die über Haltepunkte in Nackenheim oder Nierstein Anschlussmöglichkeiten bietet. Buslinien der ORN (Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH) binden die Gemeinde an die Städte Mainz und Alzey sowie umliegende Gemeinden im Landkreis Mainz-Bingen an. Außerdem liegt der Flughafen Frankfurt am Main in ca. 40 km Entfernung.

Die nahen Wirtschaftszentren im Rhein-Main-Gebiet sind von Lörzweiler aus bequem zu erreichen. In Lörzweiler finden sich einige Unternehmen/Betriebe aus der Technik- und Dienstleistungsbranche. In dem überwiegend durch Landwirtschaft und Weinbau geprägten Ort stehen mit einem Hofladen und einer Bäckerei nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Der nächste Supermarkt befindet sich ca. 2,5 km entfernt im benachbarten Harxheim. Lörzweiler verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortschaften.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Ortsrandnähe im Norden von Lörzweiler. Südlich schließt sich direkt der alte Ortskern an, der von der fränkischen Hof-Haus-Bauweise geprägt ist und einige historisch wertvolle Gebäude enthält. Das Bewertungsgrundstück bildet einen Teil des Anwesens (Teil der Umgriffsfläche) des ehemaligen Lörzweiler Schlosses bzw. seines noch erhaltenen Ostflügels und grenzt direkt an die ehemalige Zehntscheuer. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Gerätehaus der Ortsfeuerwehr, der örtliche Friedhof und ein Gewerbebetrieb. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt. Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Anbindungen und der sonstigen privaten und sozialen Infrastruktur sowie der Verkehrs-Immissionen durch Friedhofbesucher und Anlieger als „mittlere Wohnlage“ zu bewerten.



Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung durch d.d. SV - Lage des Bewertungsobjekts

3.2 Grund und Boden**3.2.1 Oberflächengestalt etc.**

Grundstücksform:	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, sehr schmalen Zuschnitt.
Topografie:	Das Grundstück ist überwiegend eben. Die angrenzenden Straßen und Wege weisen Steigungen entsprechend einer starken Hanglage auf. Die nordwestlich an das Grundstück angrenzende Straße befindet sich ca. 1 m über dem Grundstücksgeländeniveau.
Fläche:	33 m ²
Breite ca.:	2 - 4 m
Tiefe ca.:	15 m
Bebauung:	Der nördliche Grundstücksbereich ist mit einem Schuppen bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Das Grundstück grenzt zwar an den öffentlichen Straßenraum, ist derzeit jedoch nur über die angrenzenden Grundstücke Flst. 118/1 und Flst. 117/1 bzw. Flst. 121/9 zugänglich.
Straßenart:	Die Schloßstraße ist eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Straße. Schmale Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.

3.2.2.1 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
--	---

Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sind die Bewertungsobjekte im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BOKAT), nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern!

**3.2.2.2 Gewässerangrenzung,
Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung etc.:

Gemäß online-Abfrage im Hochwassermanagement-Portal² Rheinland-Pfalz besteht keine Gewässerangrenzung und keine Überflutungsgefahr / Hochwasserrisiko.

3.2.3 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen³:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: -0,1 mm/Jahr
Varianz: 0,10 (mm/Jahr)²

Grundlage/Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

² <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/>

³ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

3.3 Bauliche Anlage**3.3.1 Schuppen****3.3.1.1 Art, Konstruktion, Ausstattung**

Art des Gebäudes:	Schuppen in Mischbauweise an ein bestehendes Gebäudes (Sheune auf Flst. 118/1) angebaut
Baujahr:	Nicht bekannt.
Umfassungswände:	Mauerwerk (Bruchstein, HBL)
Dach:	Pultdach; Holzkonstruktion mit Faserzementplattendeckung
Nutzung:	Nicht bekannt. Am Ortstermin war das Innere des Schuppens nicht zugänglich.

3.3.2 Sonstige Anlagen

Sonstige Anlagen u.a.:	Oberflächenbefestigung (Betonverbundsteinpflaster)
------------------------	--

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**3.4.1 Vorbemerkungen**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Nichtzutreffend.

3.4.3 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Nicht erkennbar.

**3.4.4 Grundstücksbezogene
Rechte / Belastungen****3.4.4.1 Grunddienstbarkeit**

Gemäß §§ 1018 ff. BGB bezeichnet die "Grunddienstbarkeit" die Belastung eines Grundstücks zugunsten eines anderen, meistens Nachbargrundstücks. Die betroffenen Grundstücke werden als "dienendes Grundstück" (belastetes) sowie "herrschendes Grundstück" bezeichnet. Eine Grunddienstbarkeit bedeutet für den Eigentümer des dienenden Grundstücks immer eine Einschränkung der Grundstücksnutzung, was sich häufig wertmindernd auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer des benachbarten Grundstücks Gemarkung Lörzweiler Nr. 121/7 (Schloßstraße 36, 38) eingetragen. Damit verbunden ist das Recht, die Bewertungsgrundstück Flst. 121/8 als Geh- und Fahrweg nutzen zu dürfen (s. 2.4.2.1).

3.4.5 Denkmaleigenschaft

Gemäß Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde ist das zu bewertende Grundstück Teil des Kulturdenkmals „ehemaliges Schloß“. Somit unterliegt es als Kulturdenkmal den entsprechenden Auflage gemäß § 13 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres davon aus, dass die Denkmaleigenschaft in vorliegender Wertermittlung keine wertmindernde oder werterhöhende Beeinflussung für das Bewertungsgrundstück darstellt.

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

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Schuppen, Wegefläche

Verfahrenswahl mit Begründung: Die Auswahl des bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahrens obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen. Das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke ist das Vergleichswertverfahren.

4.3 Vergleichswertverfahren

4.3.1 Vergleichswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Vergleichswertes sind in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV beschrieben. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter (vergleichbarer) Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

4.3.2 Bodenrichtwert

4.3.2.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in Rheinland-Pfalz alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den Grund- und Bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf lastenfreie und abgabefreie Grundstücke. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert-Grundstück hinsichtlich der Grundstücksmerkmale (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Lage, Größe, Form) können Abweichungen von Bodenrichtwerten bewirken.

4.3.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von **265,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	265,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	265,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.01.2025	×	1,00
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	265,00 €/m²

E2: Da zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Bodenrichtwert-zonennummer	0100	0100		
Entwicklungszu-stand	Baureifes Land	Baureifes Land	×	1,00
Nutzungsart	Dorfgebiet	Dorfgebiet	×	0,50
Bauweise	Geschlossene Bauweise	-		E3
Geschosszahl	II	-		E3
Grundstücks-maß	300 m ²	33 m ²		E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	130,00 €/m²

E3: Das Bewertungsgrundstück ist insbesondere aufgrund seines Zuschnitts, seiner Lage und seiner Größe nicht für eine übliche Wohnbebauung (Wohn-/Gewerbe-/Nebengebäude) geeignet. Die Grundstücksfläche ist derzeit zu etwa einem Drittel (ca. 10 m²) mit einem Schuppen überbaut. Der Rest der Grundstücksfläche weist eine befestigte Oberfläche auf und dient den Eigentümern/Nutzern der angrenzenden Grundstücke Flst. 118/1 und Flst. 117/1 u.a. als Wegefläche. Der SV geht aufgrund der Lage und Zugänglichkeit ohne Weiteres davon aus, dass eine Nutzung des Bewertungsgrundstücks durch Dritte nicht wirtschaftlich ist, sondern dass es den Eigentümer*innen von Flst. 117/1 oder 118/1 als Vergrößerung ihres Grundstücks dienen wird.

Aufgrund der erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit und der Zugänglichkeit etc. des zu bewertenden Grundstücks wird der Bodenrichtwert daher in Form eines Abschlags vom zonalen Bodenrichtwert angepasst. Der Unterzeichner setzt nach allgemein üblicher Bewertungspraxis einen Ab-

schlag von rd. 50 Prozent an.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	130,00 €/m ²	
Fläche	× 33,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 4.290,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 4.290,00 €	

4.3.4 Wert der baulichen Anlagen

Für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (Schuppen, Oberflächenbefestigung) wird ein pauschaler Wert von 100,00 € angesetzt.

4.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.5.1 Rechte/Belastungen

Die im Grundbuch in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 zugunsten der jeweiligen Eigentümer des benachbarten Grundstücks Flst. Nr. 121/7 (Schloßstraße 36, 38) eingetragene Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht, stellt eine Wertbeeinflussung dar. Der von dem Geh- und Fahrrecht betroffene Grundstücksbereich wird vom Unterzeichner grob überschlägig mit rd. 2 m x 2,2 m (Fahrzeugbreite x Grundstücksbreite) = 4,5 m² ermittelt. Die Nutzungseinschränkung und Beeinträchtigung für das Bewertungsgrundstück werden sachverständig als gering beurteilt. Der wirtschaftliche Nachteil durch die Grunddienstbarkeit wird mit 200,00 € (entspricht rd. 5 Prozent des unbelasteten Bodenwerts) ermittelt.

Rein nachrichtlich: Sofern die Grunddienstbarkeit zulasten des Bewertungsgrundstücks Flst. 121/8 in der Zwangsversteigerung bestehen bleibt wird der wirtschaftliche Nachteil durch die Grunddienstbarkeit mit 200,00 € ermittelt.

4.3.6 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (s. 4.3.2.3)	=	4.290,00 €	
Bauliche Anlagen und Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	+	100,00 €	
Zu- und Abschläge	+/-	0,00 €	
Vorläufiger Vergleichswert	=	4.390,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. 4.3.5.1)	+/-	0,00 €	
Vergleichswert rd.	=	4.400,00 €	

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen.

4.4.2 Verfahrensergebnis

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des Grundstücks, Schloßstraße 36, 38 in 55296 Lörzweiler wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.01.2025 mit rd. 4.400,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des unter lfd. Nummer 4 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Lörzweiler Blatt 2672
eingetragenen **Grundstücks**

Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstück 121/8, Gebäude- und Freifläche, Größe 33 m²

Schloßstraße 36, 38 in 55296 Lörzweiler

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.01.2025 mit**

4.400,00 €

in Worten: **viertausendvierhundert Euro** geschätzt.

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.

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.

10.04.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger



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

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Liegenschaftskarte

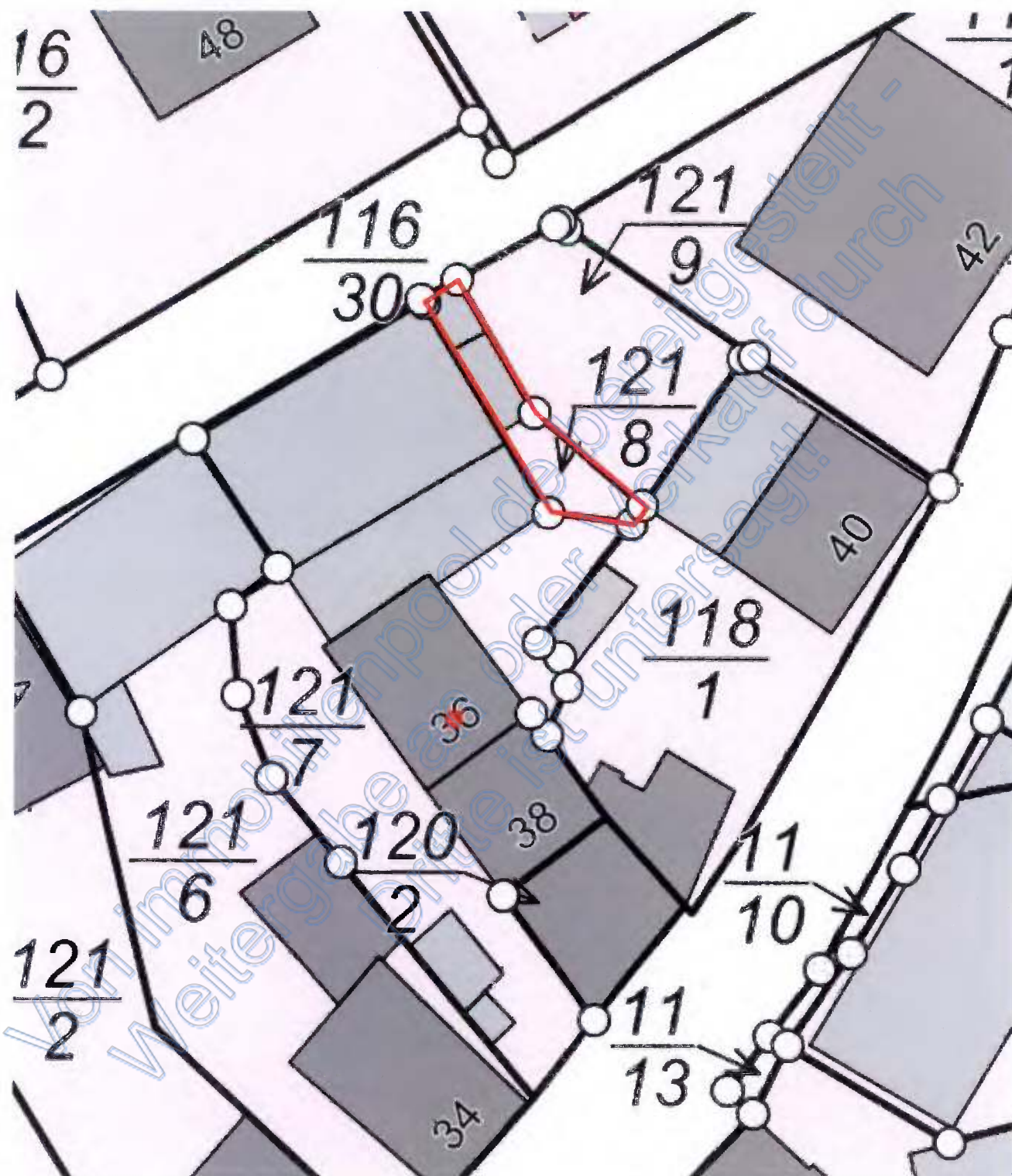


Abb. 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab); Datenquelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>; Eintragungen durch d. SV: Flst. 121/8 (Schloßstraße 36, 38)

5.3 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- LBauO:** Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. 11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. In der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGbl. I S. 2303) m.W.v. 28.12.2022

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur u.a.:

Kleiber, W., Dr. Fischer, R., Dr. Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung; 8. aktualisierte Auflage; München 2004; Luchterhand

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015; Köln 2015; Werner Verlag

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025.

6 FOTOS

Foto 2 des SV: Foto vom 02.11.2023; Ansicht von Nordosten; Roteintragungen d.d. SV; grob schematische Lage Flst. 121/8



Foto 2 des SV: Foto vom 30.01.2025; Ansicht von Nordwesten; Roteintragungen d.d. SV; grob schematische Lage Flst. 121/8



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten; Teil des Grundstücks mit Schuppen, Roteintragungen d.d. SV



Foto 4 des SV: Ansicht von Norden; Schuppen