

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!**

Amtsgericht Bad Kreuznach
- Versteigerungsgericht -
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Am Stadtgarten 1a
55469 Simmern

Telefon: 06761-905020
Telefax: 06761-905025
eMail: info@liesenfeld-vermessung.de

Datum: 15.09.2023 Az.: 23615

Az. des Gerichts: 36 K 22/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Lagerplatz genutzte Grundstück
in 55469 Simmern, Beethovenstraße



wird zum Wertermittlungstichtag 05.09.2023 mit rd.

25.000 €

in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweis: Das Grundstück ist nur **eingeschränkt** verwendungsfähig bzw. **marktgängig!**

Ausfertigung Nr. **2**

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Aktuelle Nutzung: Lagerplatz (eingeschränkt)	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Luftbild-Ansicht	7
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Baulasten	8
2.6.2	Bauplanungsrecht	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.9	Außenanlagen	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts	10
3.1	Grundstücksdaten	10
3.2	Einschränkung der (Nachfolge)Nutzung	10
3.3	Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.4	Bodenwertermittlung	11
3.5	Vergleichswertermittlung	11
3.6	Verkehrswert	12
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	13
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	13
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	13
4.3	Verwendete fachspezifische Software	13
4.4	Verzeichnis der Anlagen	13

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück, tlw. genutzt als Lagerplatz
Objektlage:	Inselgrundstück zwischen Beethovenstraße und Erlenweg 55469 Simmern
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Simmern, Blatt 5548, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Simmern, Flur 42, Flurstück 20/16 (264 m ²)
Hinweis:	Das Flurstück ist entstanden durch Teilungsvermessung im Dezember 2019. Es wurde ein Inselflurstück gebildet ohne direkte Zuwegung an eine öffentliche Straße.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 10.07.2023 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	05.09.2023
Qualitätsstichtag:	05.09.2023, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.09.2023 wurden die Prozessparteien fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Flurstück konnte im dem notwendigen Umfang besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige nebst Mitarbeiter Der Eigentümer war nicht anwesend.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.03.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug Durch den Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Rhein-Hunsrück-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Kreisstadt Simmern (ca. 7900 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Koblenz, Mainz

Bundesstraßen:
B 50

Autobahnzufahrt:
A 61 Rheinböllen

Bahnhof:
Bingen

Flughafen:
Hahn

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nähe Innenstadt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Baurechtswidrige Zustände: Inselflurstück ohne gesicherte Erschließung (keine direkte Zuwegung an eine öffentliche Straße).
Topografie:	eben

2.2 Aktuelle Nutzung: Lagerplatz (eingeschränkt)

Auszug aus dem katasteramtlichen Flurstücks- und Eigentümersnachweis

Lage:	Beethovenstraße
Fläche:	264 m ²
Tatsächliche Nutzung:	264 m ² Lagerplatz

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

- Erschließung:** Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht vorhanden
Eine Erschließung ist nicht gesichert, weil die Anbindung an eine öffentliche Straße fehlt.
- Altlasten:** Im Liegenschaftskataster sind keine Verdachtsmerkmale eingetragen. Auf Grund der früheren Nutzung als Autoabstellplatz sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen.
- Gestalt und Form:** Grundstücksgröße:
insgesamt 264 m²;
Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform
Inselfurstück, Zuwegung fehlt
- Hinweis:** In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Luftbild-Ansicht

2.5 Privatrechtliche Situation

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.03.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Simmern, Blatt 5548 folgende Eintragungen:

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen

Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung Simmern Flur 42 Flurstück 16.

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung Simmern Flur 42 Flurstück 20/17 (auflösend befristet).

Hinweis:

Die Eintragungen bleiben bei dieser Wertermittlung außer Betracht.

Hinweis: Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Bingener Straße“ folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 0 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl)

Bodenordnung:

Eine wie auch immer gestaltete Bodenordnung ist erforderlich.

Freitag, 18. August 2023: Bebauungsplan „Bingener Straße“ in der Offenlage

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Kein baureifes Land, da ungeordnet und nicht erschlossen!

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Außenanlagen

Das Grundstück ist über die gesamte Fläche mit Betonpflaster gepflastert, ansonsten aber unbebaut und überwiegend ungenutzt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als überwiegend ungenutzte Grundstück in 55469 Simmern, Beethovenstraße zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Simmern	5548	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Simmern	42	20/16	264 m ²

3.2 Einschränkung der (Nachfolge)Nutzung

Das Flurstück (Grundstück) ist entstanden durch Teilungsvermessung im Dezember 2019. Diese Grundstücksteilung mit der Entsprechenden Fortschreibung des Grundbuches führte zu sog. baurechtswidrigen Zuständen. Die Bildung eines Hinterliegergrundstückes führte dazu, dass das Hinterliegergrundstück nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Im vorliegenden Falle wurde ein Inselflurstück gebildet ohne jegliche Zuwegung.

Eine Nachfolgenutzung als Baugrundstück ist aus gutachterlicher Sicht wegen Form, Lage und fehlender Anbindung mit den Festsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan nicht vereinbar.

Hinweis: Das Grundstück ist nur **eingeschränkt** verwendungsfähig bzw. **marktgängig!**

3.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

3.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert „Bingener Straße“ für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, offene Bauweise: 125,00 €/m²
 Bodenrichtwert „Beethovenstraße.“ für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, offene Bauweise: 140,00 €/m²
 Der Ansatz erfolgt als gewogenes Mittel: 135,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts	
angesetzter relativer Bodenwert (€/m ²), baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei	135,00 €/m ²
Im vorliegenden Falle handelt es sich faktisch um Rohbauland, d.h. für eine Bebauung bestimmt, aber nicht erschlossen. Als durchschnittlicher Wertanteil werden 70% vom Wert des baureifen Landes angesetzt	= 94,50 €/m ²
Fläche (m ²)	× 264,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 24.948,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 24.948,00 € rd. 25.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023 insgesamt 25.000,00 €.

Wertansatz

Quellenangabe			Ansatz
Durchschnittlicher Wertanteil des Bauerwartungslandes und des Rohbaulandes am Wert des baureifen Landes (= 100%)			
Entwicklungszustand	Prozentualer Wertanteil		
	nach Seele ¹⁾	nach Vogels ²⁾	nach <u>Gerardy/</u> Möckel ³⁾
	theoretisch		
Baureifes Land	100 %	100 %	100 %
Rohbauland	50–80 %	60–100 %	50–95 %
Bauerwartungsland	25–60 %	30–80 %	15–70 %

70 %

3.5 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	25.000,00 €
Wert der Außenanlagen (im Bodenwert enthalten)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 25.000,00 €
Vergleichswert	= 25.000,00 € rd. 25.000,00 €

3.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **25.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Lagerplatz genutzte Grundstück in 55469 Simmern, Beethovenstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Simmern	5548	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Simmern	42	20/16

wird zum Wertermittlungstichtag 05.09.2023 mit rd.

25.000 €

in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweis: Das Grundstück ist nur **eingeschränkt** verwendungsfähig bzw. **marktgängig!**

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

Simmern, 15.09.2023



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

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

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – **Marktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – **Lehrbuch und Kommentar**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2023**
- [4] Kleiber: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar, insbesondere zu boG's; 9. Auflage 2019/2020
- [5] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP SD 117605/ 2023

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa 36.23" (Stand 12.07.2023) erstellt.

4.4 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Liegenschaftskarte

Anlage 2: Auszug aus Bebauungsplan

Anlage 3: Fotos

Fotodokumentation

Objekt: GU: 23615

**Beethovenstraße
55469 Simmern**

Fotoseite 1 / 1



Foto 1 Ansicht Flurstück 20/16



Foto 2 Ansicht Flurstück 20/16
Grenzmauer (NO-Seite)

Übertragungsnachweis

Dokumentinformationen

Dokumentname	dok004_5210-Igkh_230919101049_288_6.pdf
Seitenzahl	16
Nummer im Dokumentenpaket	# 4 von 4
Stapelkennung	5210-LGKH_230919101049_288
Scanstelle	Scanstelle Bad Kreuznach
Erfasser	KOOLG\skibac

Qualitätssicherung

Durchgeführt zur Sicherstellung der bildlichen und inhaltlichen Übereinstimmung von Papierdokument und elektronischem Dokument

Prüfer	KOOLG\stuebert
Ergebnis der QS-Prüfung	Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang 5%
Datum	19. September 2023 10:22:00
Bemerkung (zu etwaigen Auffälligkeiten zum Papierdokument)	-
Eingescannt	19. September 2023 10:12:30
Indiziert (Metadatenerfassung)	19. September 2023 10:13:01

Weitere Verarbeitungsdaten

Empfänger	Amtsgericht Bad Kreuznach
XJustiz-ID	T2101
Fachverfahren	forumSTAR
Fachbereich	Vollstreckung Immobilien

Verfahrensdokumentation

Der Scanvorgang erfolgte gemäß den Anforderungen der TR RESISCAN – Schutzbedarf „hoch“ und ist in der aktuell gültigen Verfahrensdokumentation am Ablageort in einem öffentlichen Ordner dokumentiert/ in einem öffentlichen Ordner abgelegt.

Prozess	01_Eingangspost Version 1.24.1
---------	--------------------------------