

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: 03.05.2023
Az.: 23603
Az. des Gerichts: 35 K 19/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für den Grundbesitz der
Erbengemeinschaft „XXXX“ in Odernheim u. Oberhausen

Bild zeigt Gebäude in Odernheim, Stempelsberg 11



Der Grundbesitz besteht aus 1 Hausgrundstück, 3 Wiesengrundstücken und 4 Gehölzgrundstücken.
Der Gesamtwert des Grundbesitzes wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

73.250 €

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.3	Privatrechtliche Situation	8
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.3	Bauordnungsrecht	8
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienwohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Wohnungen	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Anbau Ostseite	12
3.4	Anbau Westseite	13
3.5	Schuppen (Rückseite)	13
3.6	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.1.1	Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022	16
4.1.2	Übersicht der Bodenrichtwerte	17
4.2	Vorbemerkungen	18
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.1.1	Hausgrundstück	18
4.2.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen LF	18
4.2.2	Bodenwertermittlung	18
4.3	Wertermittlung für das Grundstück 6 Odernheim 4487-8	19

Bodenwertermittlung für das Grundstück 6 Odernheim 4487-8	19
4.3.1 Sachwertermittlung	20
4.3.1.1 Sachwertberechnung	20
4.3.1.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.3.2 Wert des Grundstücks 6 Odernheim 4487-8	24
4.4 Wertermittlung für das Grundstück 1 Odernheim 4486-3	25
4.4.1 Lage	25
4.4.2 Bodenwertermittlung	26
4.4.3 Wert des Grundstücks 1 Odernheim 4486-3	26
4.5 Wertermittlung für das Grundstück 2 Odernheim 4487-3	27
4.5.1 Lage	27
4.5.2 Bodenwertermittlung	28
4.5.3 Wert des Grundstücks 2 Odernheim 4487-3	28
4.6 Wertermittlung für das Grundstück 3 Odernheim 4532-2	29
4.6.1 Lage	29
4.6.2 Beschreibung der Nutzung	30
4.6.3 Bodenwertermittlung	31
4.6.4 Wert des Grundstücks 3 Odernheim 4532-2	31
4.7 Wertermittlung für das Grundstück 4 Odernheim 1390	32
4.7.1 Lage	32
4.7.2 Beschreibung der Nutzung	33
4.7.3 Bodenwertermittlung	33
4.7.4 Wert des Grundstücks 4 Odernheim 1390	33
4.8 Wertermittlung für das Grundstück 5 Odernheim 4423-2	34
4.8.1 Lage	34
4.8.2 Beschreibung der Nutzung	35
4.8.3 Bodenwertermittlung	36
4.8.4 Wert des Grundstücks 5 Odernheim 4423-2	36
4.9 Wertermittlung für das Grundstück 7 Oberhausen 148-1	37
4.9.1 Lage	37
4.9.2 Beschreibung der Nutzung	38
4.9.3 Bodenwertermittlung	38
4.9.4 Wert des Grundstücks 7 Oberhausen 148-1	38
4.10 Wertermittlung für das Grundstück 8 Oberhausen 477-1	39
4.10.1 Lage	39
4.10.2 Beschreibung der Nutzung	40
4.10.3 Bodenwertermittlung	41
4.10.4 Bodenwertermittlung	41
4.10.5 Wert des Grundstücks 8 Oberhausen 477-1	41
4.11 Verkehrswerte	42
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43

5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	43
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	43
5.3	Verwendete fachspezifische Software	43
6	Verzeichnis der Anlagen.....	44

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungs- Grundbesitz der Erbgemeinschaft "XXXX" in Odernheim und Oberhausen.
Der objekts: Grundbesitz besteht insgesamt aus 1 Hausgrundstück, 3 Wiesengrundstücken
und 4 Gehölzgrundstücken.

Objektadresse: Nachfolgender Kartenauszug zeigt das Hausgrundstück „Stempelsberg 11“ in
55571 Odernheim

Hinweis: Der Grundbesitz besteht insgesamt aus 1 Hausgrundstück, 3 Wiesengrundstücken
und 4 Gehölzgrundstücken. Die Grundstücke im Einzelnen:

Grundbuchangaben: Grundbuch von Odernheim, Blatt 1321, lfd. Nr. 16;
Grundbuch von Odernheim, Blatt 1321, lfd. Nr. 10;
Grundbuch von Odernheim, Blatt 1321, lfd. Nr. 11;
Grundbuch von Odernheim, Blatt 1321, lfd. Nr. 12;
Grundbuch von Odernheim, Blatt 1321, lfd. Nr. 13;
Grundbuch von Odernheim, Blatt 1321, lfd. Nr. 14;

Grundbuch von Oberhausen, Blatt 120, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Oberhausen, Blatt 120, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Odernheim, Flur 0, Flurstück 4487/8 (632 m²);
Gemarkung Odernheim, Flur 0, Flurstück 4486/3 (120 m²);
Gemarkung Odernheim, Flur 0, Flurstück 4487/3 (220 m²);
Gemarkung Odernheim, Flur 0, Flurstück 4532/2 (2.639 m²);
Gemarkung Odernheim, Flur 0, Flurstück 1390 (1.160 m²);
Gemarkung Odernheim, Flur 0, Flurstück 4423/2 (1.008 m²);

Gemarkung Oberhausen, Flur 0, Flurstück 148/1 (660 m²);
Gemarkung Oberhausen, Flur 0, Flurstück 477/1 (1.296 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 26.01.2023. ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungstichtag:	01.03.2023 Tag der Ortsbesichtigung (Normalfall)
Qualitätstichtag:	01.03.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 01.03.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 14.02.2023 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Grundstücke wurden in dem notwendigen Umfange besichtigt. Auf die Besichtigung der lfd. Nr'n 3 und 5 "Im Hellen" wurde wegen der Unbefahrbarkeit der Wege und in Anbetracht der aus Luftbildern bekannten Nutzung als Holzung verzichtet. Das Hauptgebäude (Stempelsberg 11) konnte in ausreichendem Umfange außen und innen besichtigt werden. Einige Nebengebäude konnten mangels Schlüssel und wegen Verletzungsgefahr nicht besichtigt werden. Der Sachverständige weist darauf hin, dass Prüfungen auf Bodenbelastungen, Schädlingsbefall und/oder spezifische Gebäudeschadstoffe im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden. Bei gegebenen Verdachtsmomenten sind diese noch durchzuführen und aufgrund des Ergebnisses ist der Verkehrswert ggf. noch entsprechend zu reduzieren.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung • Grundbuchblattabschrift/en vom 19.12.2022 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 28.02.2023 • Bauunterlagen bzgl. Wohnhauserweiterung
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch den Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen • Beschaffung der Bauakten 357/57 u. 654/74 • Berechnungen der Brutto-Grundflächen • Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Hinweis: Die nachfolgende Grund- und Bodenbeschreibung bezieht sich auf das Hausgrundstück „Stempelsberg 11“ in Odernheim.

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Landkreis Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl: Odernheim am Glan (ca. 1700 Einwohner)
Oberhausen (Nahe) (ca. 400 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Bad Kreuznach, Mainz

Bundesstraßen:
B 41

Autobahnzufahrt:
A 61

Bahnhof:
Bad Sobernheim

Flughafen:
Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage des Hausgrundstückes: Ortsrand von Odernheim

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Mischgebiet (Dorfgebiet)

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: starke Hanglage;
von der Straße ansteigend

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwisch-Garage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: keine bekannt

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.12.2022 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Odernheim, Blatt 1321 folgende Eintragung:
Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 4487/7

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Auskunft der Eigentümer nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Überprüfung mit den Bauunterlagen wurde stichprobenhaft durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden mündlich telefonisch erkundet.

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt steht schon seit Jahrzehnten leer.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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 wesentlich 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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus;
zweigeschossig;
unterkellert;
nicht ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr:

Ca. 1880 (geschätzt)

Modernisierung:

Das Gebäude steht etwa seit der Jahrtausendwende leer. Seit diesem Zeitpunkt sind keine wertrelevanten Modernisierungen durchgeführt worden.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

keine Angaben (nicht zugänglich)

Erdgeschoss:

3 Zimmer, Bad

Obergeschoss:

4 Zimmer, Küche, Bad, WC

Dachgeschoss:

keine Angaben (nicht zugänglich)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk bei Umbau
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Hohlkörper, Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Einzelöfen, mit flüssigen Brennstoffen (Öl)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnungen

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Anstrich, Tapeten, Wandplatten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Anstrich, Hartschaumplatten; N + F Bretter
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> eingebaute Wanne, WC, Waschbecken <u>Bad OG:</u> eingebaute Wanne, Dusche, Waschbecken <u>WC im OG</u>
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Putzschäden, schadhafter Dachbelag und Dachrinnen, Reparatur- und Instandhaltungsstau
wirtschaftliche Wertminderungen:	Leerstand seit Jahrzehnten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Putzschäden, schadhafter Dachbelag und Dachrinnen, Reparatur- und Instandhaltungsstau
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ungenügend. Zunehmende und erkennbare Baumängel/Bauschäden durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen kennzeichnen bauliche Anlagen, die im Verfall begriffen sind. Der Eintritt der tatsächlichen oder rechtlichen Unbenutzbarkeit ist erreicht bzw. steht in absehbarer Zeit bevor.

3.3 Anbau Ostseite

Hinweis: Nur Außenbesichtigung möglich!

Bauart: massiv;
Außenansicht: Mauerwerk unverputzt, Spanplattenverkleidung Obergeschoss;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holz mit Wellblech;
Tor: Stahlschwinger;
Boden: Beton;
Fenster: Holz mit Einfachglas;
Ausstattungsmerkmale: keine

3.4 Anbau Westseite

Hinweis: Nur Außenbesichtigung möglich!

Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holz mit Wellplatten;
Tor: Stahltor;
Boden: Beton;
Fenster: Holz mit Einfachglas und Glasbausteine im OG;
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss;
Besonderheiten: OG als Wintergarten genutzt

3.5 Schuppen (Rückseite)

Hinweis: Nur Außenbesichtigung möglich!

Bauart: massiv;
Außenansicht: unverputzt;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Boden: Beton;
Fenster: keine vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: keine;
Besonderheiten: keine

3.6 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauern, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)
Gewölbekeller entlang der Ostseite des Grundstücks. Der Gewölbekeller konnte mangels Zutrittsmöglichkeit innen nicht besichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Der Grundbesitz besteht aus 1 Hausgrundstück, 3 Wiesengrundstücken und 4 Gehölzgrundstücken.

Die Wertermittlung erfolgt getrennt pro Grundstück, die Ergebnisse werden in einem Dokument zusammengefasst.

Grundbuch Odernheim	Blatt 1321	lfd. Nr. 16	Hausgrundstück „Stempelsberg11“
Gemarkung Odernheim	Flur 0	Flurstück 4487/8	Fläche 632 m ²
Grundbuch Odernheim	Blatt 1321	lfd. Nr. 10	Wiesengrundstück „In der Abseit“
Gemarkung Odernheim	Flur 0	Flurstück 4486/3	Fläche 120 m ²
Grundbuch Odernheim	Blatt 1321	lfd. Nr. 11	Wiesengrundstück „In der Abseit“
Gemarkung Odernheim	Flur 0	Flurstück 4487/3	Fläche 220 m ²
Grundbuch Odernheim	Blatt 1321	lfd. Nr. 12	Gehölzgrundstück „Auf Hellen“
Gemarkung Odernheim	Flur 0	Flurstück 4532/2	Fläche 2.639 m ²
Grundbuch Odernheim	Blatt 1321	lfd. Nr. 13	Gehölzgrundstück „Am Steinacker“
Gemarkung Odernheim	Flur 0	Flurstück 1390	Fläche 1.160 m ²
Grundbuch Odernheim	Blatt 1321	lfd. Nr. 14	Gehölzgrundstück „Im Hellen“
Gemarkung Odernheim	Flur 0	Flurstück 4423/2	Fläche 1.008 m ²
Grundbuch Oberhausen	Blatt 120	lfd. Nr. 1	Wiesengrundstück „Auf der Großwiese“
Gemarkung Oberhausen	Flur 0	Flurstück 148/1	Fläche 660 m ²
Grundbuch Oberhausen	Blatt 120	lfd. Nr. 2	Gehölzgrundstück „Am Rotenberg“
Gemarkung Oberhausen	Flur 0	Flurstück 477/1	Fläche 1.296 m ²

Nummerierung der Einzel-Grundstücke**Hinweis:** Die Nummerierung der Grundstücke entspricht den lfd. Nr'n der Beweisbeschlüsse!

Bezeichnung	Bebauung	Tatsächliche Nutzung	Fläche
6 Odernheim 4487-8	Wohnhaus	Wohnbaufläche/Leerstand	632 m ²
1 Odernheim 4486-3	---	Grünland	120 m ²
2 Odernheim 4487-3	---	Grünland	220 m ²
3 Odernheim 4532-2	---	Gehölz	2.639 m ²
4 Odernheim 1390	---	Gehölz	1.160 m ²
5 Odernheim 4423-2	---	Gehölz	1.008 m ²
7 Oberhausen 148-1	---	Grünland + Gehölz	660 m ²
8 Oberhausen 477-1	---	Gehölz	1.296 m ²
Summe der Flächen:			7.735 m ²

Nach den gesetzlichen Vorschriften kann jedes selbständige Grundstück **grundsätzlich einzeln** versteigert werden. Daher ist Einzelbewertung erforderlich, auch dann, wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden. Für jedes Grundstück wird deshalb ein eigener Verkehrswert abgeleitet und tabellarisch zusammengestellt. Zusätzlich wird abschließend auch die Summe der Werte ausgewiesen.

4.1.1 Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022

Die Gutachterausschüsse leiten in einem Turnus von zwei Jahren - zuletzt bezogen auf den **Stichtag 1. Januar 2022**- Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen ab und weisen sie in digitalen Bodenrichtwertkarten nach. Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke werden unter der Fiktion ermittelt, dass die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB), für bestockte Flächen (Weingärten, Wald) gilt dieser Grundsatz entsprechend.

was		Odernheim	Oberhausen	Erläuterung
Bauland (Dorfgebiet) Bf		45,- €/m ²	45,- €/m ²	Wohnbaufläche beitragsfrei
Weinberg	WG	0,90 €/m ²	2,60 €/m ²	Weingarten
Grünland	GR	0,50 €/m ²	0,40 €/m ²	Grünland
Forstwirt. Flächen	F	0,30 €/m ²	0,30 €/m ²	Forstwirtschaftliche Flächen
Acker	A	0,80 €/m ²	0,80 €/m ²	Ackerflächen

4.2 Vorbemerkungen

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Grundbesitz besteht aus 1 Hausgrundstück, 3 Wiesengrundstücken und 4 Gehölzgrundstücken.

4.2.1.1 Hausgrundstück

Nach Aufgabe der Landwirtschaft und Abtrennung von Grundstücksteilen wurde aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle ein „normales“ Wohnhausgrundstück. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte (nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung) üblicherweise nicht (mehr) zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 ff. ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei der Bewertung ist zu beachten, dass bauliche Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, keinen Sachwert im ursprünglichen Sinne haben. Bei der Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten ist der Kostenkennwert auf eine mögliche Nutzung als Ersatzgebäude abzustellen.

Nach gutachterlicher Einschätzung liegen erkennbar erhebliche Baumängel vor durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen. Der Eintritt der tatsächlichen oder rechtlichen Unbenutzbarkeit steht nach meiner Einschätzung in ein paar Jahren bevor.

In dem vorliegenden Fall ist nach gutachterlicher Einschätzung auf Grund der massiven Bauweise mit Bruchstein (Pfälzer Sandstein) **noch nicht von einem Verfall bzw. Identitätsverlust auszugehen**. In jedem Falle ist ein nicht unerheblicher geldlicher Betrag unverzüglich in Bestandserhaltungsmaßnahmen zu investieren.

4.2.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen LF

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen sind im Regelfall im Vergleichswertverfahren zu bewerten. Für die Bodenwertermittlung reicht vielfach der Rückgriff auf die Bodenrichtwerte aus, da diese ja gemäß § 14 Abs. 1 ImmoWertV 2021 [11] ebenfalls vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt wurden. Für bestockte Flächen (Weingärten, Wald) gilt dieser Grundsatz entsprechend (vgl. zur Waldbodenwertermittlung den Abschnitt 6.4.5 des vorliegenden Landesgrundstücksmarktberichts), dass der Bodenrichtwert unter der Fiktion ermittelt wird, als ob die Grundstücke unbestockt wären. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

4.2.2 Bodenwertermittlung

In diesem Gutachten erfolgt die Bodenwertermittlung auf der Basis der **Bodenrichtwerte**. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie beschreiben den relativen Bodenwert in €/m² und sind landesweit verfügbar. Dazu werden Grundstücke, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen, in räumlich abgegrenzten Bodenrichtwertzonen zusammengefasst. Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich jeweils auf ein Bodenrichtwertgrundstück in der Zone und beschreiben die wertbeeinflussenden Merkmale wie z. B. Art der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und Geschossflächenzahl. Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke werden unter der Fiktion ermittelt, dass die Grundstücke unbebaut wären.

4.3 Wertermittlung für das Grundstück 6 Odernheim 4487-8

Hinweis: Die Nummerierung der Grundstücke entspricht den lfd. Nr'n der Beweisbeschlüsse!

Bodenwertermittlung für das Grundstück 6 Odernheim 4487-8

Die Gutachterausschüsse leiten in einem Turnus von zwei Jahren - zuletzt bezogen auf den Stichtag 1. Januar 2022- Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen ab und weisen sie in digitalen Bodenrichtwertkarten nach. Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke werden unter der Fiktion ermittelt, dass die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB), für bestockte Flächen (Weingärten, Wald) gilt dieser Grundsatz entsprechend.

Ein Einfluss weiterer Unterschiede in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt – ist zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Das Bodenwertniveau wird üblicherweise beitrags- und abgabefrei und ohne Bebauungsabschlag ermittelt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	632 m²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	45,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2023	× 1,06	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	47,70 €/m²
Fläche (m²)	keine Angabe	632	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	47,70 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 47,70 €/m²
Fläche	×	632 m²	
beitragsfreier Bodenwert			= 30.146,40 € rd. 30.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **30.000,00 €**.

4.3.1 Sachwertermittlung

4.3.1.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Anbau Ostseite	Anbau Westseite
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	396,04 m²	18,00 m²	26,50 m²
Baupreisindex (BPI) 01.03.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4	176,4
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	635,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.120,14 €/m² BGF	432,18 €/m² BGF	432,18 €/m² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	443.620,25 €	7.779,24 €	11.452,77 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Regionalfaktor	1,000	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	443.620,25 €	7.779,24 €	11.452,77 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	12 Jahre	9 Jahre	9 Jahre
• prozentual	85,00 %	85,00 %	85,00 %
• Faktor	0,15	0,15	0,15
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	66.543,04 €	1.166,89 €	1.717,92 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
vorläufiger Gebäudesachwert	66.543,04 €	1.166,89 €	1.717,92 €

Gebäudebezeichnung	Schuppen (Rückseite)		
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	25,84 m²		
Baupreisindex (BPI) 01.03.2023 (2010 = 100)	176,4		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	432,18 €/m² BGF		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	11.167,53 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Regionalfaktor	1,000	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	11.167,53 €		
Alterswertminderung			

• Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	linear 60 Jahre 9 Jahre 85,00 % 0,15		
Zeitwert • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	1.675,13 €		
vorläufiger Gebäudesachwert	1.675,13 €		

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		71.102,98 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	77.102,98 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	107.102,98 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	107.102,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	37.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	70.102,98 €
	rd.	70.000,00 €

4.3.1.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudelflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude-	relativer NHK 2010-Anteil
---------------	-------------------------	-----------------------	------------------------------

	[€/m ² BGF]	standardanteil [%]	[€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	100,0	635,00
3	730,00	0,0	0,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			635,00
gewogener Standard = 2,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 635,00 €/m² BGF
rd. 635,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudelflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen 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 Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden bei Bedarf einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt.

Baukostenregionalfaktor

Mit der ImmoWertV 2021 wurde der Regionalfaktor (wieder) im Sachwertverfahren eingeführt (vgl. § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Dieser ist nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 „ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt“. Die Formulierung könnte als zusätzliche Marktanpassung im Sachwertverfahren interpretiert werden. Letztendlich soll aber durch die Regionalfaktoren der Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen Da die entsprechenden Vorschlagswerte für die Regionalfaktoren zusammen mit neuen NHK voraussichtlich erst in 2024/2025 zu erwarten sind, **haben alle Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz einen Regionalfaktoren 1,0 beschlossen.**

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst. Im vorliegenden Fall erfolgte mangels Zugänglichkeit eine pauschale Schätzung.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde entsprechend der Modellvorgabe der ImmoWertV 21 mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das Gebäude wurde (geschätzt) ca. 1880 errichtet. Es steht etwa seit der Jahrtausendwende leer. Seit diesem Zeitpunkt sind keine wertrelevanten Modernisierungen durchgeführt worden.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1880 = 143$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 143 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des bis zur Jahrtausendwende durchgeführten Modernisierungsgrads in Verbindung mit den unverzüglich durchzuführenden Bestandserhaltungsmaßnahmen wird eine modellhafte Restnutzungsdauer von 9-12 Jahren angesetzt.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (12 Jahre für das ursprüngliche Gebäude) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre} =$) 68 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 68 \text{ Jahre} =$) 1955.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das ursprüngliche Gebäude „Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1955

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Für Immobilien in der Besonderheit des zu bewertenden Objektes wurden keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Für Immobilien in der Besonderheit des zu bewertenden Objektes sind aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Zuschläge anzubringen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf: Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf! Wir haben es quasi mit einem alten Rohbau zu tun. Nach gutachterlicher Einschätzung ist auf Grund der massiven Bauweise mit nord-pfälzer Sandstein noch nicht von einem Verfall bzw. Identitätsverlust auszugehen. Infolge des Gebäudealters und des jahrzehntelangen Leerstandes stellt sich die Frage: Ist das Gebäude im Verfall begriffen oder nicht?

Zunehmende und erkennbare Baumängel/Bauschäden durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen kennzeichnen bauliche Anlagen, die im Verfall begriffen sind. Der Eintritt der tatsächlichen oder rechtlichen Unbenutzbarkeit ist erreicht bzw. steht in absehbarer Zeit bevor. Ein Indiz ist weiterhin, dass Instandsetzungsmaßnahmen regelmäßig die Kosten eines vergleichbaren Neubaus bereits erreichen oder überschreiten würden. Ab einem bestimmten Stadium des Verfalls tritt ein Identitätsverlust ein mit der Folge, dass der Bestandschutz endet (vgl. § 43 Abs. 2, 5. Alt. LVwVfG) und dann die Baugenehmigung erlischt (vgl. auch Goldschmidt 2011).

In dem vorliegenden Fall ist nach gutachterlicher Einschätzung auf Grund der massiven Bauweise mit nord-pfälzer Sandstein noch nicht von einem Verfall bzw. Identitätsverlust auszugehen. In jedem Falle ist ein nicht unerheblicher betrag unverzüglich in Bestandserhaltungsmaßnahmen zu investieren.

Hinweis: Ein Investor muss sich im Klaren sein, dass die Summe der insgesamt erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen die Kosten eines vergleichbaren Neubaus erreichen bzw. überschreiten würden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-36.000,00 €
* Bestandserhaltungsmaßnahmen sind dringend erforderlich (pausch. geschätzt)	- 36.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-1.000,00 €
* Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Nachbargrundstück)	- 1.000,00 €	
Summe		-37.000,00 €

4.3.2 Wert des Grundstücks 6 Odernheim 4487-8

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **70.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück 6 Odernheim 4487-8 wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 mit rd.

70.000,00 €

geschätzt.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Es handelt sich um eine durch ihre Siedlungsnähe geprägte besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft. Eine Folgenutzung als Garten, Wiese, Streuobstwiese ist denkbar! Bei dem vorliegenden Bodenwertniveau von Grünland in Höhe von 0,50 €/m² wurden im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht Vergleichsfaktoren in der Größenordnung von rd. 6,5-fach ermittelt.

Abb. 4.7-5: Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Bodenwertes von Freizeitgärten im Außenbereich aus den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland)

Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert		0,50 €/m ²
Vergleichsfaktor	×	6,5
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	3,25 €/m ²
Fläche (m ²)	×	120,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	390 00 €
	rd.	400,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 insgesamt 400,00 €.

4.4.3 Wert des Grundstücks 1 Odernheim 4486-3

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück 1 Odernheim 4486-3 wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 mit rd.

400,00 €

geschätzt.

4.5.2 Bodenwertermittlung

Es handelt sich um eine durch ihre Siedlungsnähe geprägte besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft. Eine Folgenutzung als Garten, Wiese, Streuobstwiese ist denkbar! Bei dem vorliegenden Bodenwertniveau von Grünland in Höhe von 0,50 €/m² wurden im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht Vergleichsfaktoren in der Größenordnung von rd. 6,5-fach ermittelt.

für landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland)

Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert		0,50 €/m ²
Vergleichsfaktor	×	6,5
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	3,25 €/m ²
Fläche (m ²)	×	220,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	715,00 €
	rd	700 00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 insgesamt 700,00 €.

4.5.3 Wert des Grundstücks 2 Odernheim 4487-3

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **700,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück 2 Odernheim 4487-3 wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 mit rd.

700,00 €

geschätzt.

4.6.2 Beschreibung der Nutzung

Ursprünglich handelte es sich um ehemalige Weinbauflächen, deren Nutzungsart sich durch Verlust des Kulturstandes verändert hat. Dies ist dann als gegeben anzusehen, wenn der kalkulierte Aufwand für die Wiederherstellung des Kulturstandes in einem Missverhältnis zu der Ertragsfähigkeit des Bodens steht, die nach der Rekultivierung zu erwarten ist. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Aufwand den einer Neukultivierung übersteigen würde. Die derzeitige Nutzung als "Gehölz" ist eine Folge von jahrelanger Brache. Gehölz zählt nicht als Wald. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind daher keine sonstigen Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) in Ansatz zu bringen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) liegen nicht vor.

Außerdem steht einer Neukultivierung im Regelfall die Eintragung als Vogelschutzgebiet und/oder Flora-Fauna-Habitat-Gebiet entgegen.

Zudem liegt die Fläche außerhalb der Gebietsumgrenzung hinsichtlich der „geschützten Ursprungsbezeichnung Nahe“. Eine Wiederbepflanzung mit Rebstöcken ist unwahrscheinlich.

Flächenabgrenzungskarte g.U. Nahe (Odernheim)

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

4.6.3 Bodenwertermittlung

Die Gutachterausschüsse leiten in einem Turnus von zwei Jahren - zuletzt bezogen auf den Stichtag 1. Januar 2022- Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen ab und weisen sie in digitalen Bodenrichtwertkarten nach. Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke werden unter der Fiktion ermittelt, dass die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB), für bestockte Flächen (Weingärten, Wald) gilt dieser Grundsatz entsprechend.

Bodenrichtwerte

Weinberg WG	0,90 €/m ²	
Grünland GR	0,50 €/m ²	
Forstwirt. Flächen F	0,30 €/m ²	hier: Gehölz

Aufgrund der derzeitigen und wohl auch nachhaltigen Nutzung als Gehölz wird der entsprechende Bodenrichtwert in Ansatz gebracht: 0,30 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,30 €/m ²
Fläche (m ²)	×	2.639,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	791,70 €
	rd.	800,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **800,00 €**.

4.6.4 Wert des Grundstücks 3 Odernheim 4532-2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück 3 Odernheim 4532-2 wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

800,00 €

geschätzt.

4.7.2 Beschreibung der Nutzung

Die derzeitige Nutzung als "Gehölz" ist eine Folge von jahrelanger Brache in Verbindung mit der ungünstigen Lage, Form und Hängigkeit des Grundstückes. Gehölz zählt nicht als Wald. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind daher keine sonstigen Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) in Ansatz zu bringen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) liegen nicht vor.

Außerdem steht einer Neukultivierung im Regelfall die Eintragung als Vogelschutzgebiet und/oder Flora-Fauna-Habitat-Gebiet entgegen.

4.7.3 Bodenwertermittlung

Die Gutachterausschüsse leiten in einem Turnus von zwei Jahren - zuletzt bezogen auf den Stichtag 1. Januar 2022- Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen ab und weisen sie in digitalen Bodenrichtwertkarten nach. Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke werden unter der Fiktion ermittelt, dass die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB); für bestockte Flächen (Weingärten, Wald) gilt dieser Grundsatz entsprechend.

Bodenrichtwerte

Weinberg WG	0,90 €/m ²	
Grünland GR	0,50 €/m ²	
Forstwirt. Flächen F	0,30 €/m ²	hier: Gehölz

Aufgrund der derzeitigen und wohl auch nachhaltigen Nutzung als Gehölz wird der entsprechende Bodenrichtwert in Ansatz gebracht: 0,30 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 0,30 €/m ²
Fläche (m ²)	× 1.160,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 348,00 €
	<u>rd. 350,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt 350,00 €.

4.7.4 Wert des Grundstücks 4 Odernheim 1390

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **350,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück 4 Odernheim 1390 wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

350,00 €

geschätzt.

4.8.2 Beschreibung der Nutzung

Ursprünglich handelte es sich um ehemalige Weinbauflächen, deren Nutzungsart sich durch Verlust des Kulturstandes verändert hat. Dies ist dann als gegeben anzusehen, wenn der kalkulierte Aufwand für die Wiederherstellung des Kulturstandes in einem Missverhältnis zu der Ertragsfähigkeit des Bodens steht, die nach der Rekultivierung zu erwarten ist. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Aufwand den einer Neukultivierung übersteigen würde. Die derzeitige Nutzung als "Gehölz" ist eine Folge von jahrelanger Brache. Gehölz zählt nicht als Wald. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind daher keine sonstigen Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) in Ansatz zu bringen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) liegen nicht vor.

Außerdem steht einer Neukultivierung im Regelfall die Eintragung als Vogelschutzgebiet und/oder Flora-Fauna-Habitat-Gebiet entgegen.

Zudem liegt die Fläche außerhalb der Gebietsumgrenzung hinsichtlich der „geschützten Ursprungsbezeichnung Nahe“. Eine Wiederbepflanzung mit Rebstöcken ist unwahrscheinlich.

Flächenabgrenzungskarte g.U. Nahe (Odernheim)

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

4.8.3 Bodenwertermittlung

Die Gutachterausschüsse leiten in einem Turnus von zwei Jahren - zuletzt bezogen auf den Stichtag 1. Januar 2022- Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen ab und weisen sie in digitalen Bodenrichtwertkarten nach. Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke werden unter der Fiktion ermittelt, dass die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB), für bestockte Flächen (Weingärten, Wald) gilt dieser Grundsatz entsprechend.

Bodenrichtwerte

Weinberg WG	0,90 €/m ²	
Grünland GR	0,50 €/m ²	
Forstwirt. Flächen F	0,30 €/m ²	hier: Gehölz

Aufgrund der derzeitigen und wohl auch nachhaltigen Nutzung als Gehölz wird nach sachverständigem Ermessen der Bodenwert mit **0,30 €/m²** angesetzt.

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 0,30 €/m ²
Fläche (m ²)	× 1.008,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 302,40 €
	rd. 300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **300,00 €**.

4.8.4 Wert des Grundstücks 5 Odernheim 4423-2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück 5 Odernheim 4423-2 wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

300,00 €

geschätzt.

4.9.2 Beschreibung der Nutzung

Die Wiese liegt unmittelbar an der Nahe in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Fläche liegt außerdem in einem Naturschutzgebiet/Vogelschutzgebiet.

Die Gutachterausschüsse leiten in einem Turnus von zwei Jahren - zuletzt bezogen auf den Stichtag 1. Januar 2022- Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen ab und weisen sie in digitalen Bodenrichtwertkarten nach.

Bodenrichtwerte

Weinberg WG	2,60 €/m ²	
Grünland GR	0,40 €/m ²	
Forstwirt. Flächen F	0,30 €/m ²	

Aufgrund der derzeitigen und wohl auch nachhaltigen Nutzung als Grünland wird nach sachverständigem Er-messen der Bodenwert mit **0,45 €/m²** angesetzt.

4.9.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenrichtwert 2022		0,40 €/m²
Wertsteigerung 2023 ca. 10 %	+	0,05 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,45 €/m²
Fläche (m ²)	×	660,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	297,00 €
	rd.	300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **300,00 €**.

4.9.4 Wert des Grundstücks 7 Oberhausen 148-1

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück 7 Oberhausen 148-1 wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

300,00 €

geschätzt.

4.10.2 Beschreibung der Nutzung

Ursprünglich handelte es sich um ehemalige Weinbauflächen, deren Nutzungsart sich durch Verlust des Kulturzustandes verändert hat. Dies ist dann als gegeben anzusehen, wenn der kalkulierte Aufwand für die Wiederherstellung des Kulturzustandes in einem Missverhältnis zu der Ertragsfähigkeit des Bodens steht, die nach der Rekultivierung zu erwarten ist. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Aufwand den einer Neukultivierung übersteigen würde. Die derzeitige Nutzung als "Gehölz" ist eine Folge von jahrelanger Brache. Gehölz zählt nicht als Wald. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind daher keine sonstigen Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) in Ansatz zu bringen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) liegen nicht vor.

Außerdem steht einer Neukultivierung im Regelfall die Eintragung als Vogelschutzgebiet und/oder Flora-Fauna-Habitat-Gebiet entgegen.

Zudem liegt die Fläche außerhalb der Gebietsumgrenzung hinsichtlich der „geschützten Ursprungsbezeichnung Nahe“. Eine Wiederbepflanzung mit Rebstöcken ist unwahrscheinlich.

Flächenabgrenzung g.U. Nahe



4.10.3 Bodenwertermittlung

Die Gutachterausschüsse leiten in einem Turnus von zwei Jahren - zuletzt bezogen auf den Stichtag 1. Januar 2022- Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen ab und weisen sie in digitalen Bodenrichtwertkarten nach. Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke werden unter der Fiktion ermittelt, dass die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB), für bestockte Flächen (Weingärten, Wald) gilt dieser Grundsatz entsprechend.

Bodenrichtwerte

Weinberg WG	2,60 €/m ²	
Grünland GR	0,40 €/m ²	
Forstwirt. Flächen F	0,30 €/m ²	hier: Gehölz

Aufgrund der derzeitigen und wohl auch nachhaltigen Nutzung als Gehölz wird nach sachverständigem Ermessen der Bodenwert mit **0,30 €/m²** angesetzt.

4.10.4 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,30 €/m²
Fläche (m ²)	×	1.296,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	388,80 €
	rd.	400,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 insgesamt **400,00 €**.

4.10.5 Wert des Grundstücks 8 Oberhausen 477-1

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück 8 Oberhausen 477-1 wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

400,00 €

geschätzt.

4.11 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Lage	Fläche	Grundstückswert
6 Odernheim 4487-8	Einfamilienhaus	Stempelsberg 11	632,00 m ²	70.000,00 €
1 Odernheim 4486-3	Grünland	In der Abseit	120,00 m ²	400,00 €
2 Odernheim 4487-3	Grünland	In der Abseit	220,00 m ²	700,00 €
3 Odernheim 4532-2	Gehölz	Auf Hellen	2.639,00 m ²	800,00 €
4 Odernheim 1390	Gehölz	Am Steinacker	1.160,00 m ²	350,00 €
5 Odernheim 4423-2	Gehölz	Im Hellen	1.008,00 m ²	300,00 €
7 Oberhausen 148-1	Grünland	Auf der Großwiese	660,00 m ²	300,00 €
8 Oberhausen 477-1	Gehölz	Am Rotenberg	1.296,00 m ²	400,00 €
Summe			7.735,00 m ²	73.250,00 €

Hinweis: Die Nummerierung der Grundstücke entspricht den lfd. Nr'n der Beweisbeschlüsse!

Der Gesamtwert für den Grundbesitz der Erbengemeinschaft „XXXX“ in Odernheim / Oberhausen wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 mit rd.

73.250 €

in Worten: dreiundsiebzigtausendzweihundertfünfzig Euro

geschätzt.

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

Simmern, den 09.05.2023



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

Hinweise zum Urhaberschut und zur Haftung

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

Eine darüber hinaus gehende Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ergänzend 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Aug 2020, in Kraft getreten am 01.11.2020.

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Ber. der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2023**
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – **Marktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – **Lehrbuch und Kommentar**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [4] Kleiber: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**– Kommentar, insbesondere zu boG's; 9. Auflage 2019/2020
- [5] **GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2023**, Fachinformation
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 27.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [7] Wameling, Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; Na-VKV 2 und 3 / 2010 ff.

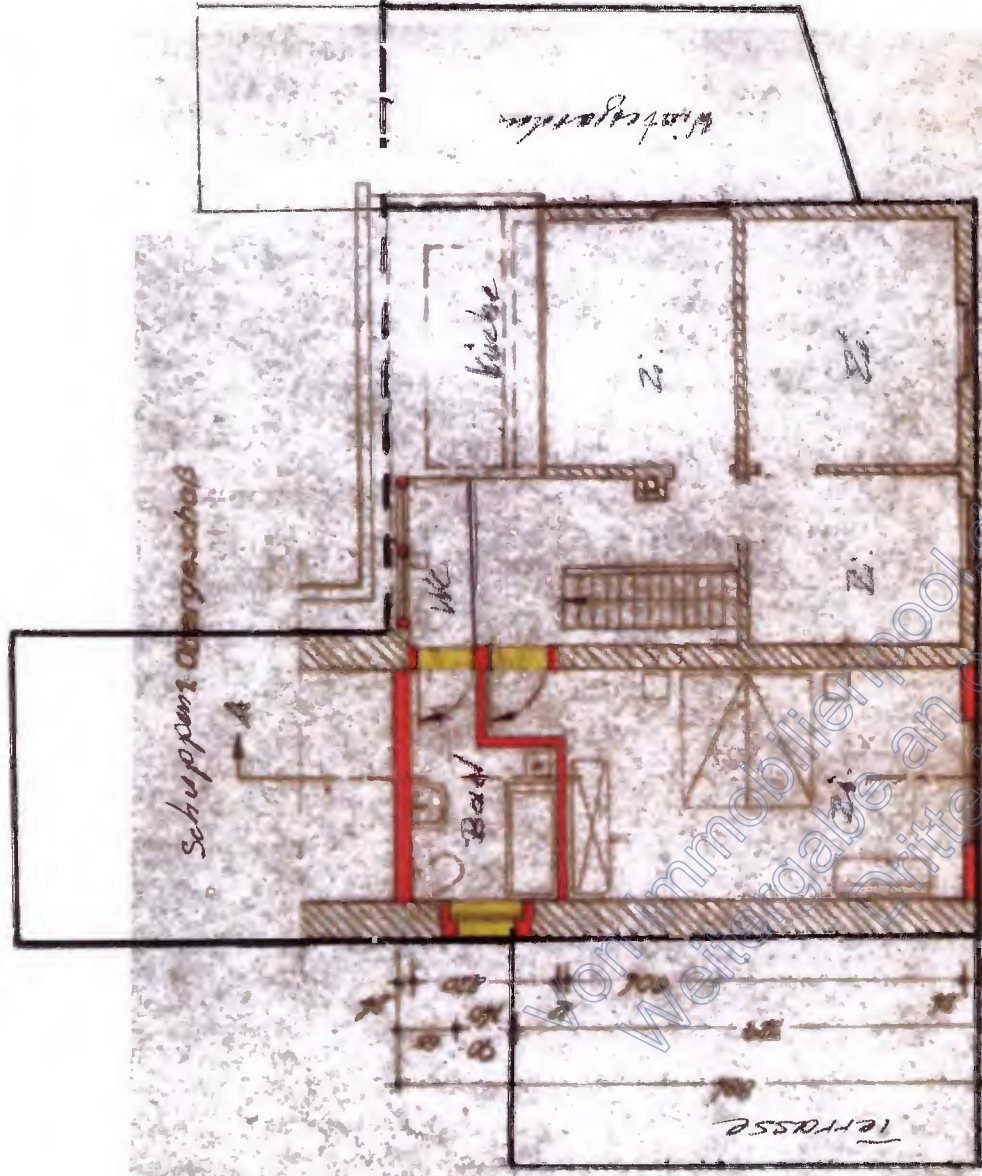
5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

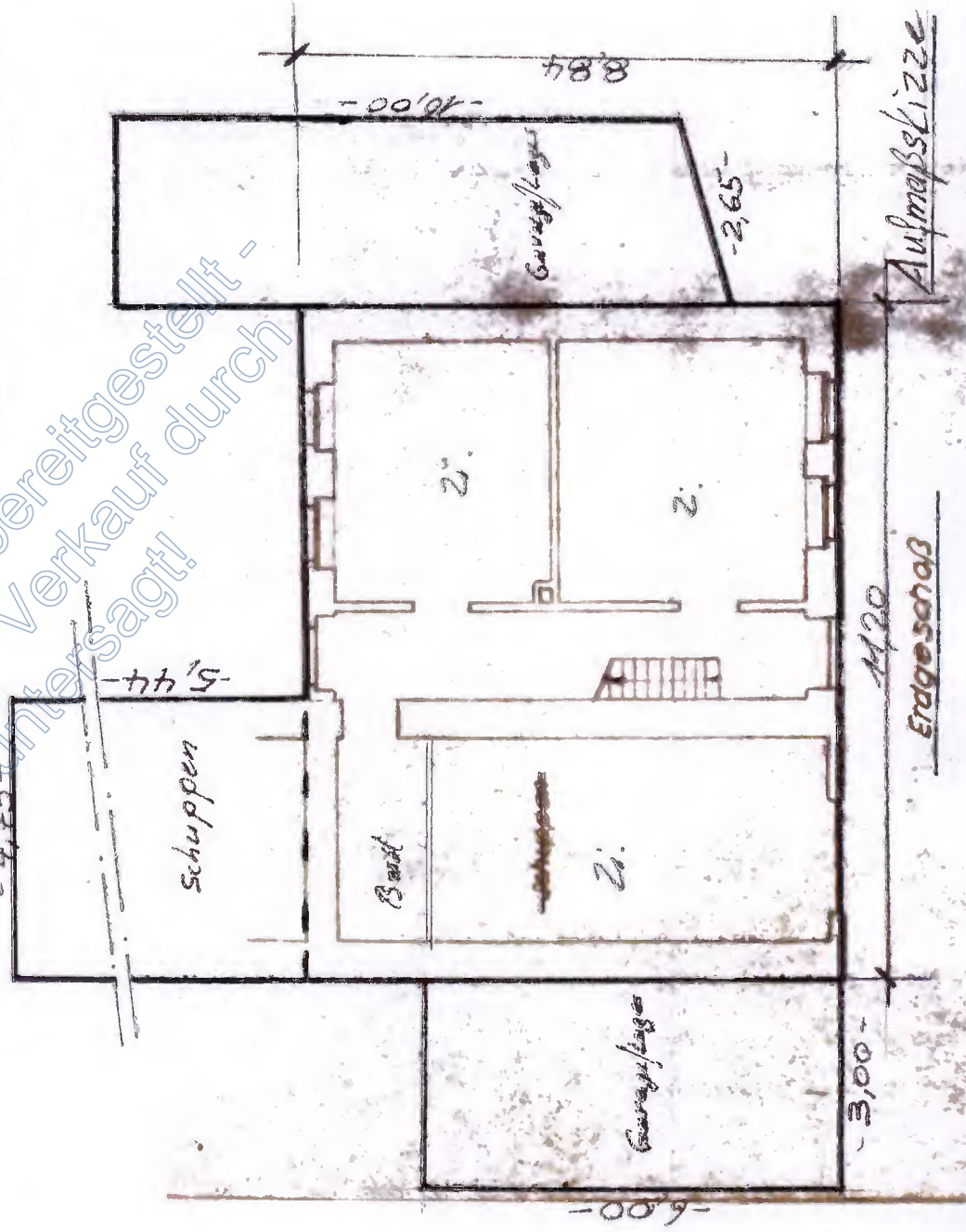
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 2: Aufmaß-Pläne
- Anlage 3: Berechnung der Gebäudegrundflächen (BGF)
- Anlage 4: Fotos

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

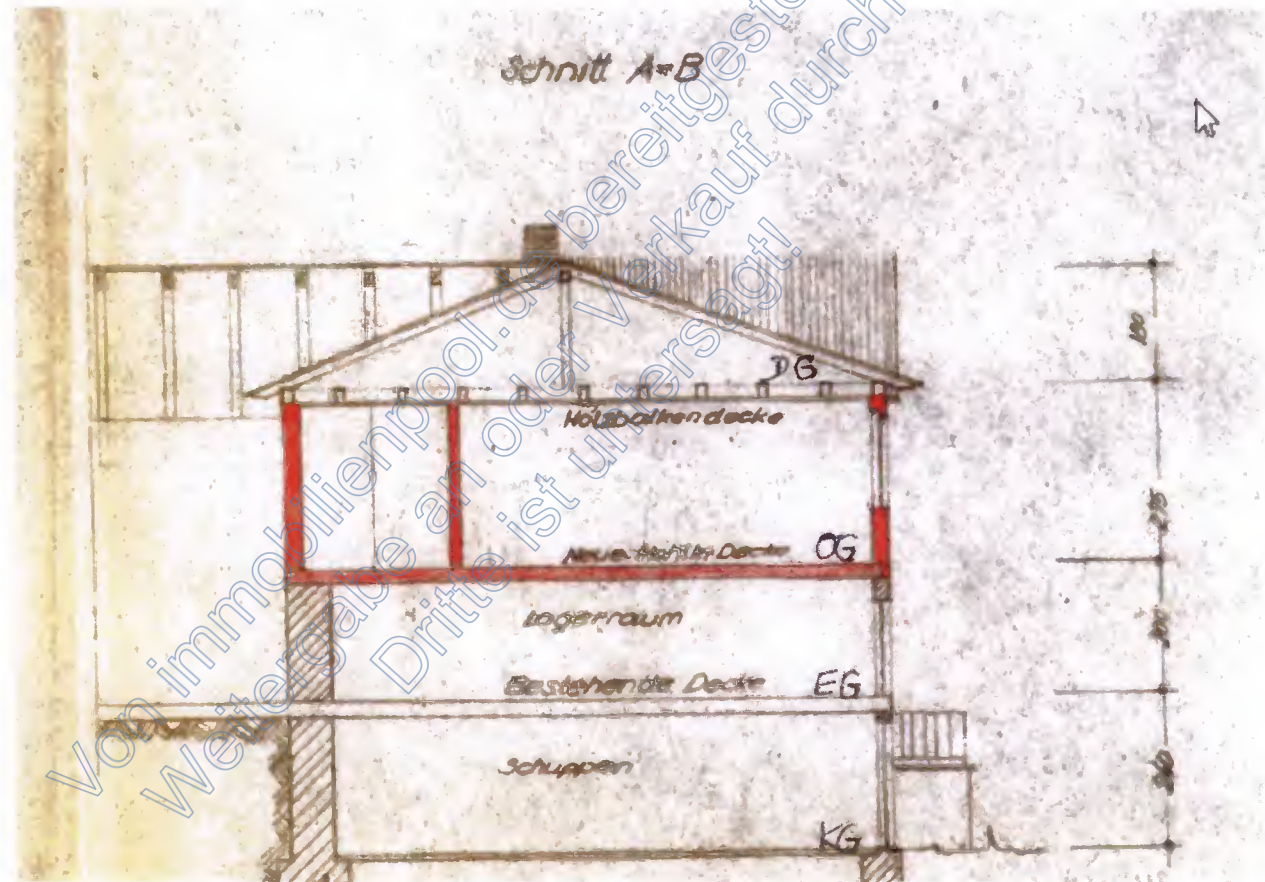


Obergeschoss



Erdgeschoss

Aufmaßskizze



Anlage: 2b

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Am Stempelsberg 11, 55571 Odernheim

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	11,200	8,840	a oder b	99,01				
2	1. OG	+	1,00	11,200	8,840	a oder b	99,01				
3	EG	+	1,00	11,200	8,840	a oder b	99,01				
4	KG	+	1,00	11,200	8,840	a oder b	99,01				
Summe							396,04				m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							396,04				m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Anbau Ostseite , Am Stempelsberg 11, 55571 Odernheim

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG (Berechnung 1 Geschoss)	+	1,00	6,000	3,000	a oder b	18,00				
Summe							18,00				m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							18,00				m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Anbau Westseite, Am Stempelsberg 11, 55571 Odernheim

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG (Berechnung 1 Geschoss)	+	1,00	10,000	2,650	a oder b	26,50				
Summe							26,50				m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							26,50				m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Schuppen Rückseite , Am Stempelsberg 11, 55571 Odernheim

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG (Berechnung 1 Geschoss)	+	1,00	5,440	4,750	a oder b	25,84				
Summe							25,84				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							25,84				m²

Fotodokumentation

Objekt: 23603

Am Stempelsberg 11
55571 Odernheim

Fotoseite 1 / 5



Foto 1 Wohnhaus mit seith. Anbauten
Straßenansicht (NW-Seite)



Foto 2 Wohnhaus mit seitlichem Anbau
Straßenansicht (NO-Seite)

Fotodokumentation

Objekt: 23603

Am Stempelsberg 11
55571 Odernheim

Fotoseite 2 / 5



Foto 3 Wohnhaus mit Anbauten
Rückansicht (SO-Seite)



Foto 4 Straßenansicht, Gartenanlage, Stellplatz,
Eingang zum Gewölbekeller (NW-Seite)

Fotodokumentation

Objekt: 23603

Am Stempelsberg 11
55571 Odernheim

Fotoseite 3 / 5



Foto 5 Wohnhaus Flur EG
Treppe EG/OG



Foto 6 Teilansicht Schlafzimmer

Fotodokumentation

Objekt: 23603

Am Stempelsberg 11
55571 Odernheim

Fotoseite 4 / 5



Foto 7 Küche mit Durchgang zum Wintergarten OG



Foto 8 Bad

Fotodokumentation

Objekt: 23603

Am Stempelsberg 11
55571 Odernheim

Fotoseite 5 / 5



Foto 9 WC



Foto 10 Zählerschrank