

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: 16.07.2024
Az.: 24617

Az. des Amtsgerichts: **36 K 21/24**

GUTACHTEN

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

**Bauplatz (teilerschlossen)
in 55606 Kirn, Kallenfelser Straße**



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 20.06.2024 mit rd.

40.000 €

in Worten: vierzigtausend Euro

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 15 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	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Baugrund, nachbarliche Verhältnisse etc.....	7
2.5	Privatrechtliche Situation.....	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Baulasten	8
2.6.2	Bauplanungsrecht	8
2.6.3	Bauordnungsrecht	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung.....	8
2.9	Außenanlagen	8
2.10	Bildansichten	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts	11
3.1	Grundstücksdaten.....	11
3.2	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung	11
3.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
3.4	Bodenwertermittlung.....	12
3.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13
3.5	Vergleichswertermittlung	13
3.6	Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. Vergleichswertermittlung	13
4	Verkehrswert.....	14
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	15
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	15
5.3	Verwendete fachspezifische Software	15

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bauplatz, teilerschlossen (entstanden 1961)
Objektadresse:	Kallenfelser Straße 55606 Kirn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kirn, Blatt 2368, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Kirn, Flur 22, Flurstück 22/2, Buchfläche 1.672 m²,

Daten aus dem Katasternachweis:

Hergestellt am 03.06.2024

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Flurstück 22/2, Flur 22, Gemarkung Kirn (2122)

Gebietszugehörigkeit:

Gemeinde: Kirn
Landkreis: Bad Kreuznach

Lage:

Kallenfelser Straße 100

Fläche:

1 672 m²

Tatsächliche Nutzung:

1 672 m² Gehölz

Hinweise zum Flurstück:

Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet
Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr,
Landwirtschaft und Weinbau

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag:

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudezustand zum Tag der Ortsbesichtigung (20.06.2024) durchgeführt.

Qualitätstichtag:

20.06.2024

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 20.06.2024 wurden die Parteien fristgerecht eingeladen.

Das Grundstück konnte, speziell im unteren Bereich (Lagerfläche) in dem notwendigen Umfang besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Flurstücks- und Eigentüternachweis
- Vermessungsriß vom November 2007
- Kanalbestandsplan
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024
- Höhenlinienplan

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Kreis: Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl: Kirn (ca. 8000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Bad Kreuznach, Idar-Oberstein

Landeshauptstadt:
Mainz

Bundesstraßen:
B 41

Bahnhof:
Kirn

Flughafen:
Frankfurt-Hahn

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Kallenfelser Straße

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

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr)

Topografie:

Starke Hanglage, von der Straße steil ansteigend, in Ebenen versetzt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 41 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 1672,00 m²

2.3 Erschließung

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landesstraße);
Straße mit Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (Straße). Anschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation sind nicht vorhanden!
Grundsätzlich ist das Grundstück aber erschließbar, wenn auch mit erheblichem Aufwand.

2.4 Baugrund, nachbarliche Verhältnisse etc.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Teilweise eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Die Grenzen des Baugrundstückes gegen die angrenzenden Flurstücke wurden im Jahre 2007 im Zuge einer einwandfreien Vermessung (teilweise) abgemarkt. Die Erhaltung der Abmarkung erscheint gewährleistet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

teils gewachsener, teils aufgeschütteter Baugrund.

Die Tragfähigkeit muss in jedem Falle durch eine Baugrunduntersuchung überprüft werden.

Altlasten:

Aufgrund der Angaben in der Liegenschaftsbeschreibung des Liegenschaftskatasters und der Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung besteht kein Hinweis auf Verdachtsflächen.

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 können nur im Zuge einer Baugrunduntersuchung angestellt werden.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine

wertbeeinflussende Eintragung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß aktuellem Flurstücks- und Eigentümnachweis (GeoBasisInformation) vom 03.06.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der derzeitigen Grundstückssituation durchgeführt. Ein Wohngebäude und oder ein nicht störender Handwerksbetrieb ist zulässig, ein Gewerbebetrieb nur unter gewissen Einschränkungen.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Es handelt sich um eine Baulücke, die teilerschlossen ist, d.h. an einer öffentlichen Straße liegt. Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen fehlen noch. Entsprechend fallen nachträgliche Erschließungskosten an, die der Bauherr in der Regel größtenteils selbst tragen muss. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße). Beiträge fallen in absehbarer Zukunft und bei Bedarf noch für folgende Erschließungsanlagen an: Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt. Früher wurde es im vorderen Bereich als Lagerfläche genutzt, der rückwärtige steilere Bereich ist mit Gehölz bewachsen.

2.9 Außenanlagen

Wegebefestigung, Stützmauer, Zaun

2.10 Bildansichten

Straßenansichten



Lagerndes Baumaterial (Ansicht von Süd-Osten)



Lagerndes Baumaterial (Ansicht von Nord-Westen)



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den teilerschlossenen Bauplatz in 55606 Kirn, Kallenfelder Straße zum Wertermittlungssichttag 20.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirn	2368	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Buchfläche
Kirn	22	22/2	1.672 m ²

3.2 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Das Grundstück könnte als Bauplatz hergerichtet werden. Eine Freilegung bzw. Baureifmachung ist mit erheblichen Kosten verbunden.

3.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

3.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis der Bodenrichtwerte.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** von nutzungsgleichen unbebauten Baugrundstücken in benachbarten Baugebieten beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land, teilerschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	1.672 m ²

Hinweis: Ca. 1/3 der Grundstücksfläche ist wegen der Steilheit (30 – 40%) nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	45,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage		× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	45,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600	1.672	× 0,89	
Zuschnitt	lageüblich	Steillagengrundstück	× 0,75	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	30,04 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	30,04 €/m ²	
Fläche	×	1.672 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	50.226,88 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	–	-10.000,00 €	E1
beitragsfreier Bodenwert	=	40.226,88 €	
	rd.	40.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 insgesamt **40.000,00 €**.

3.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Herstellung der Hausanschlüsse bis 1m hinter Grundstücksgrenze pausch	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

3.5 Vergleichswertermittlung

3.6 Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. 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)		40.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	40.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	40.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	40.000,00 €
	rd.	40.000,00 €

4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **40.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den teilerschlossenen Bauplatz in 55606 Kirn, Kallenfelder Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirn	2368	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirn	22	22/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 mit rd.

40.000 €

in Worten: vierzigtausend 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 16. Juli 2024



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Verfahrensgutachten in der Zwangsversteigerung

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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Dezember 2023

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 7. Dez 2022

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Nov 2023.

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 01. Jan 1900, i.d.F. vom 28. Dez. 2022

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

ImmoWertA:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 20. September 2023

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2023
- [3] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB 79837/ 2024
- [4] GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, Fachinformation
- [5] Gerady / Möckel / Troff / Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

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 17.06.2024) erstellt.