



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!**

Hans-Peter Nothof  
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)  
Sachverständiger

Ahornweg 5  
67661 Kaiserslautern  
Tel. 0172-6976467

An  
Amtsgericht Kaiserslautern  
Bahnhofstr. 24  
**67655 Kaiserslautern**

Datum: 29.09.2025  
Az.: 4 K 15/25

## GUTACHTEN

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

**Garten genutzte Grundstück  
in 67678 Mehlingen, Ludwigstr. 59  
Flurstück 315/15**

Grundbuch  
*Neukirchen*  
Gemarkung  
*Neukirchen*  
Eigentümer  
(lt. Grundbuch):

Blatt  
388  
Flur  
siehe Grundbuch  
Ifd. Nr.  
8  
Flurstück  
315/15 zu 333 qm

Der Verkehrswert des Grundstücks  
wurde zum Stichtag 21.07.2025 ermittelt mit rd.

**10.000,00 €.**  
in Worten: zehntausend Euro



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
1	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	3
2	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	5
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	6
4	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>7</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	7
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	7
4.3	Bodenwertermittlung .....	8
4.4	Vergleichswertermittlung .....	10
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung .....	10
4.4.2	Verkehrswert .....	11
5	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>13</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	13
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	14
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	14

Ausfertigung Nr. 4 K 15/25

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten und Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: rück liegendes Gartenland Flurstück 315/15, Zugang über öffentlichen Weg. Gartenland ungepflegt.

„Ludwigstr. 59, bebaut, Flurstück 315/16“. Flurstück 315/16, bebaut, ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. (verschiedene Eigentümer)

Ursprünglich waren beide Flurstücke eine Einheit.  
-siehe auch Lageplan Nachbaranwesen-

Objektadresse: rück liegendes Grundstück von Mehlingen (Gemarkung Neukirchen), Ludwigstr. 59

#### Grundbuchangaben/ Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Neukirchen	388	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neukirchen		315/15 zu 333 qm

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht  
Kaiserslautern  
Bahnhofstr. 24  
67655 Kaiserslautern

Auftrag vom 16.06.2025

Eigentümer: siehe Grundbuch

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Qualitätsstichtag: 21.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 21.07.2025

Teilnehmer am Ortstermin: und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens. s. Auftragsschreiben vom 17.06.2025

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage –siehe auch Anlage Ortsbeschreibung-

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kaiserslautern, nordöstlich von Stadt Kaiserslautern gelegen, ca. 8 km entfernt
Ort und Einwohnerzahl:	Mehlingen ca. 3 900 Einwohner, Teil der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (ca. 19 000 Einw.), ca. 3 km entfernt
überörtliche Anbindung / Entfernnungen:	Stadt Kaiserslautern (ca. 100 000 Einw.) Bundesstraßen B 40 und B 48, Autobahnanschlüsse A 6 Saarbrücken/Mannheim, A 63 Mainz in naher Entfernung

#### 2.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage –siehe auch Anlage Ortsbeschreibung-

innerörtliche Lage:	südwestliche Randlage an Ludwigstraße liegend mit Zuführung zur Bundesstraße. Nähe zur Dorfmitte, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Nähe zu Supermarkt an Bundesstraße.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen bis 2 ½ gesch. offene Bauweise (Einzel/Doppel/Reihenhäuser)
Beeinträchtigungen:	normal den Gegebenheiten einer kleineren Dorfgemeinde sowie Zufahrt zur Bundesstraße
Topografie:	Ludwigstraße von Ortsmitte zur Bundesstraße hin stetig leicht ansteigend Gartengrundstück leichtes Gefälle

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	ca. rechteckige Grundstücksform, Lange ca. 27 m, Breite ca. 12,50 m eingefriedet, Zaun, Holztor
-------------------	---

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart / Straßenausbau:	Ludwigstraße breit, asphaltiert mit beidseitigen Gehsteigen Flurstück 315/15 Gartenland nur zugänglich über rückwärtigen öffentlichen Weg Zufahrt bei Haus Nr. 69 Ludwigstraße. Hier auch Bushaltestelle. Anfänglich zwischen den Häusern noch asphaltiert, dann Weg mit tlw. Schotterbelag und üblicher Wegbefestigung. Angrenzend an Weg zu Feldflächen, Acker/Grünland.		
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	hierüber lagen keine Unterlagen vor		
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine, in Nähe Oberspannungsleitungen	Umspanner/ Trafostation/	Trafostation/
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.		
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.		

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.05.2025 (letzte Änderung 07.05.2015) vor. Hiernach bestehen in Abt. II Eintragungen.  <i>Belastungen werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.</i>		
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.		
Bodenordnungsverfahren:	keine bekannt		
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten). Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.		

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Das Baulistenverzeichnis wurde nicht eingesehen. ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen bzw. keine bekannt. Laut Liegenschaftskarte kein Eintrag.
---------------------------------------	--

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen W

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt laut Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Bebauung ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Gartenland

Beitrags- und Abgabenzustand: Für das frühere einheitliche Grundstück Flurstück 315/8 sind entsprechende Kosten angefallen.  
Nach Aufteilung in Flurstücke 315/16 und 315/15 liegen hierüber keine Angaben vor.

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.

**Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.**

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Gartenland

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Garten genutzte Grundstück in 67678 Mehlingen, Ludwigstr. 59 (rückliegend) zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Neukirchen	Blatt 388	Ifd. Nr. 8	
Gemarkung Neukirchen	Flur	Flurstück 315/15	Fläche $333\text{ m}^2$

#### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
  - der Lage und
  - dem Entwicklungszustand gegliedert und
  - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - dem abgabenrechtlichen Zustand und
  - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### Land- und Forstwirtschaftsflächen

Die Bandbreite der Bodenrichtwerte der Land- und Forstwirtschaftsflächen (Acker, Grünland und Wald) ist gering. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Obergrenzen der Grünlandwerte von Kaufpreisen beeinflusst sind, die dem Freizeitbereich (z. B. Pferdekoppeln) und somit den besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen sind.

Die Bodenrichtwerte für Waldflächen sind ohne Aufwuchs (Holzung) ab 01.01.2020.

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **210,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21.07.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Grundstücksfläche	= 333 m <sup>2</sup> = Gartenland

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b> (frei)	= 210,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>210,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.07.2025	×	1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 210,00 €/m <sup>2</sup>		E1	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	333	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		×	1,00
Vollgeschosse	II		×	1,00
Bauweise	offen		×	1,00
		Gartenland	×	0,15
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	= 31,50 €/m <sup>2</sup>		E 3	
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m <sup>2</sup>		

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert	31,50 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert	- 1,50 €/m <sup>2</sup>	E2
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	<b>= 30,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 333 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 9.990,00 €</b> <b>rd. 10.000,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 insgesamt  
**10.000,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

Das Grundstück entspricht nicht dem Richtwertgrundstück. Es ist nicht erschlossen (kein Zugang zur Straße, keine Anschlüsse an Ver – und Entsorgungsleitungen).

Das Grundstück ist durch den unmittelbar südlich vorbeiführenden öffentlichen Weg direkt zu erreichen.

Anmerkung: Die Darstellung eines Grundstückes in der Bodenrichtwertzone trifft keine Aussage über dessen zulässigen baurechtlichen Nutzung.

Das bedeutet, dass der Bodenrichtwert in dieser Zone nicht generell für jedes Grundstück angewandt werden kann. Primär steht bei der Bewertung eines Grundstückes die zulässige baurechtliche Nutzung im Vordergrund.

Für jedes Grundstück in dieser Zone gelten die gesetzlichen Vorgaben nach dem Baurecht BauGB, Landesbauordnung u. a.).

Laut Auskunft Bauabteilung der Verbandsgemeinde ist derzeit eine rückwärtige Wohnbebauung nicht gegeben. Das Grundstück ist demnach kein Bauland sondern als Gartenland einzustufen. Dies zeigt auch die Bebauung, Nutzung der Nachbargrundstücke.

#### **E1**

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanjästungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanjästungsfaktor.

#### **E2**

##### **Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert**

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Rundungsabschlag	-1,50 €/m <sup>2</sup>
Summe	-1,50 €/m <sup>2</sup>

#### **E3**

Gartenland zwischen 10,00 €/qm und 50,00 €/qm

### 3.4 Vergleichswertermittlung

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>10.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen/ Gartenhaus</b> (vgl. Einzelauflistung)	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 10.000,00 €</b>
	<b>rd. 10.000,00 €</b>

#### 3.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Gartenschuppen (ca. 6/3 m Höhe ca. 2,50 m)

Holzbauweise, Betonboden Satteldach mit Asbestzementplattendeckung ist überaltert. Hohe Bauschäden. Ein pauschaler Restwert bezüglich Bauschäden, Asbestplattenentsorgung ist nicht gegeben.

### 3.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Garten genutzte Grundstück (rück liegend) in 67678 Mehlingen, Ludwigstr. 59

Grundbuch <i>Neukirchen</i>	Blatt 388	Ifd. Nr. 8
Gemarkung <i>Neukirchen</i>	Flur	Flurstück 315/15 zu 333 qm

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 mit rd.

**10.000,00 €**

in Worten: zehntausend 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.

Kaiserslautern, den 29. September 2025

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

*Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.*

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen .

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 (Angaben nicht ausschließlich)

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung-

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**ImmoWertV:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG, am 01.09.2001 außer kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BeiWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BeiWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV, am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftssteuer-Richtlinien

## 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter – Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011

## 4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 27.0“ (Juni 2011) erstellt.

Hans-Peter Nothof  
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)  
Sachverständiger

Ahornweg 5  
67661 Kaiserslautern  
Tel. 0172-6976467

**Teil 2  
-Anlagen-**

## **Verkehrswertgutachten**

für das als  
**Garten genutzte Grundstück**  
**in 67678 Mehlingen, Ludwigstr. 59**  
**Flurstück 315/15**

Grundbuch  
*Neukirchen*

Blatt  
388

Ifd. Nr.  
8

Gemarkung  
*Neukirchen*

Flur

Flurstück  
315/15 zu 333 qm

**Wertermittlungsstichtag 21.07.2025**

**Aktenzeichen**

**4 K 15/25**

## **Anlagen**

- 01,02 Fotobogen
- 03 - 05 Straßenkarte/ Ortsplan/ Ortsbeschreibung
- 06 Liegenschaftskarte/ Lageplan
- 07 Liegenschaftskarte mit Luftaufnahme
- 08 Grenzmaße
- 09 Luftaufnahme
- 10,11 Flächennutzung
- 12 Bodenrichtwertkarte
- 13,14 Erläuterungen
- 15 Bodenrichtwertkarte Lage
- 16 Flächennutzungsplan
- 17 Zeichenerklärung
- 18 Ursprüngliche Grundstückseinheit

MEHLINGEN LUDWIGSM. 59

X GEMARKUNG NEUKIRCHEN  
FLURSTÜCK 315/15

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



GARTEN

FLURSTÜCK 315/15

ZUFÄHRTE > 10

ÖFFENTLICHER WEG  
SÜDLICH  
DER LUDWIGSMASSE

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



FL. St. 315115

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

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

## Mehlingen, Neukirchen

Die Ortsgemeinde Mehlingen liegt in Deutschland, im Bundesland Rheinland-Pfalz und gehört dem Landkreis Kaiserslautern (ca. 106.000 Einwohner) an. Der Sitz des Landkreises ist in der gleichnamigen Stadt. Die Gemeinde Mehlingen mit ca. 3.900 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Mehlingen, Neukirchen und Baalborn. Mehlingen und Neukirchen sind baulich zusammengewachsen. Baalborn liegt etwa 1,5 km nordwestlich von Mehlingen/Neukirchen. Die Gemeinde Mehlingen gehört der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn mit ca. 19.800 Einwohner an, deren Sitz im Ortsteil Enkenbach ist. Eine Nebenstelle ist in Hochspeyer. Die Gemeinde Enkenbach-Alsenborn zählt ca. 7.100 Einwohner.

Kaiserslautern ist die nächst größere Stadt mit knapp 100.000 Einwohnern. Kaiserslautern ist ein Oberzentrum in der Westpfalz. Mehlingen liegt ca. 10 Kilometer nordöstlich der Stadt Kaiserslautern.

Durch die Ortsteile Baalborn, Mehlingen und Neukirchen führt die Landesstraße 382 von Otterberg nach Enkenbach-Alsenborn. Entlang der westlichen Ortsteile von Mehlingen u. Baalborn verläuft die Landesstraße 401 (ehemals B 40). Zudem ist die Gemeinde durch die Bundesautobahn A 63 (AS Sembach; ca. 2,5 km Entfernung) an das Autobahnnetz angebunden.

Die Busverbindung ist ausreichend. Enkenbach-Alsenborn verfügt über einen Bahnhaltelpunkt im Ortsteil Enkenbach (ca. 4 km Entfernung) an der Bahnstrecke Hochspeyer-Bad Münster am Stein (Alsenztalbahn). Zum Hauptbahnhof (mit ICE-Anschluss) in Kaiserslautern sind es ca. 11 km Entfernung (Bahnstrecke Saarbrücken-Mannheim). Der Öffentliche Nahverkehr ist in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) integriert.

Mehlingen hat hauptsächlich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde Enkenbach-Alsenborn als Grundzentrum, verfügt über eine gute Infrastruktur (überwiegend im Ortsteil Enkenbach), die ausreichend Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und teils auch des gehobenen Bedarfs zur Verfügung stellt.

Mehlingen hat wenige Arztpraxen und eine Apotheke. Die medizinische Versorgung wird durch Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke in Enkenbach-Alsenborn und Kaiserslautern mit dem Westpfalzklinikum sichergestellt.

In Mehlingen gibt es drei Kitas und eine Grundschule. In Enkenbach-Alsenborn gibt es vier Kitas und eine Grundschule, sowie eine integrierte Gesamtschule und eine Förderschule. Gymnasien sind in Kaiserslautern.

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

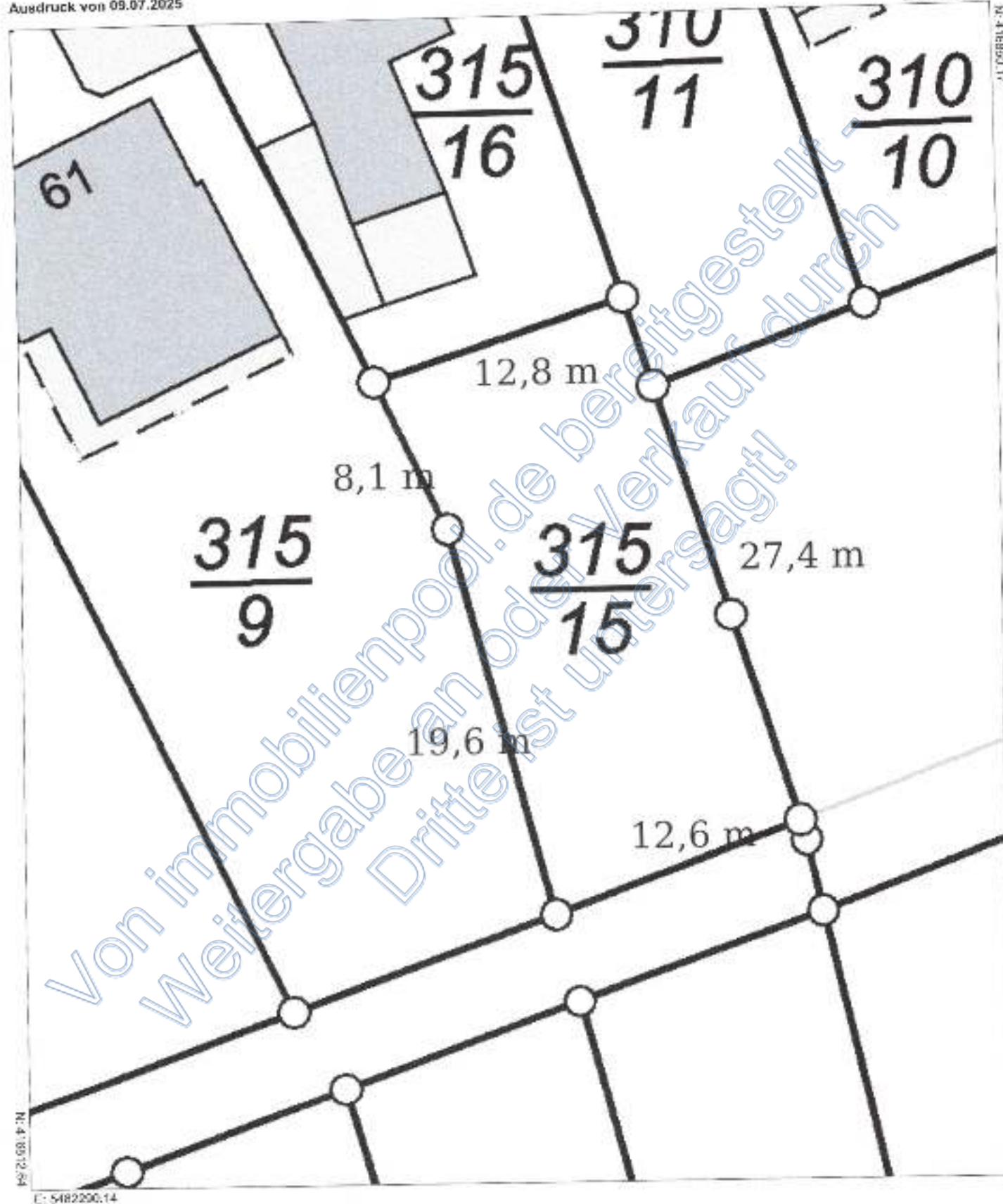
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Benutzerwert: Benutzerdefinierter Kartenausdruck

Ausdruck von 09.07.2025

E: 5482347.47



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

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

Datum: 11.7.2025

Maßstab: 1 : 10000



Notiz

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

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

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

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

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

*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der  
Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn;  
hier Teilbereich der Gemeinde Mehlingen,  
(Ortsteil Neukirchen) mit Kennzeichnung des  
Bewertungsobjektes (rote Umrandung)*

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

Auszug aus der Zeichenerklärung des Flächennutzungsplans

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!  
DR. S. MÜLLER  
ANWALT FÜR FINANZRECHT