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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

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

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

An
Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstr. 24

67655 Kaiserslautern

Datum: **06.04.2026**
Az.: **4 K 45/25**

G U T A C H T E N

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

betreffend zwölf im Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 und Weilerbach Blatt 173 eingetragene Grundstücke der Gemarkungen Eulenbis und Weilerbach nämlich lt. Auftrag „Beschluss“ 1.) bis 12.)

1.) Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 3 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1277 Grünland, Wiese Auf der oberen Pfeifermühle zu 3.624 qm

2.) Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 4 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1278 Privatweg, ebenda zu 761 qm

3.) Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 7 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1281/3 Grünland, In den Sensmannwiesen zu 1.052 qm

4.) Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 8 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1281/2 Grünland, In den Sensmannwiesen zu 560 qm

5.) Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 9 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1327 Ackerland, Am Wäldchen Erste Gewanne zu 11.946 qm

6.) Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 10 Gemarkung Eulenbis Flurstück 658 Grünland, Hinter der Wachseck zu 5.480 qm

7.) Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 11 Gemarkung Eulenbis Flurstück 661 Grünland, Hinter der Wachseck zu 4.020 qm

8.) Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 13 Gemarkung Eulenbis Flurstück 749 Grünland, Apfelwiesen zu 4.869 qm

9.) Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 14 Gemarkung Eulenbis Flurstück 813/2 Mischwald, Im Alten Feld zu 1.660 qm

10.) Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 15 Gemarkung Eulenbis Flurstück 953/5 Gehölz, Köhrnbach zu 478 qm

11.) Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 17 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1279/6 Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche. zu Obere Pfeifermühle 1 zu 4.854 qm

12.) Grundbuch von Weilerbach Blatt 178, BV 76 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1227 Ackerland, Am Brunnenhübel zu 30.173 qm

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

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

Karte Gesamtübersicht

Ausfertigung Nr. 4 K 45/25
Dieses Gutachten besteht aus 119 Seiten und Anlagen mit insgesamt 117 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenstellung der Verkehrswerte

zum Wertermittlungsstichtag
22.12.2025, 23.12.2025, 31.01.2026, 01.02.2026, 07.03.2026, 25.04.2026

1.) Flurstück 1277	**3 080,00 €**
2.) Flurstück 1278	**761,00 €**
3.) Flurstück 1281/3	**1 958,00 €**
4.) Flurstück 1281/2	**476,00 €**
5.) Flurstück 1327	**17 919,00 €**
6.) Flurstück 658	**4.622,00 €**
7.) Flurstück 661	**3 368,00 €**
8.) Flurstück 749	**4.626,00 €**
9.) Flurstück 813/2	**664,00 €**
10.) Flurstück 953/5	**191,00 €**
11.) Flurstück 1279/6	**310 000,00 €**
12.) Flurstück 1227	**60 346,00 €**
Gesamt	***408 011,00 €***

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

Allgemein/ Hinweise/ Vorschriften

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. siehe Auftragsschreiben vom 12.11.2025
„Bei mehreren Versteigerungsobjekten wird gebeten, für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt“.

Einfache Schuppen/ Container/ Behelfsbauten u.ä sind kein Bestandteil dieser Verkehrswertschätzung und bleiben ohne Wertansatz. Diese können kurzfristig beseitigt werden.

Im Grundbuch Abt. II bestehen verschiedene Eintragungen. Unterlagen hierüber lagen teilweise vor. Wertrelevanz ist demnach nicht gegeben bzw. nicht beachtet.
Ggf. weitere bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ansonsten siehe Grundbuch.

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.

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

Das **Baulastenverzeichnis** wurde nicht eingesehen.
Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Verkehrswertspanne
Die Ermittlung von Verkehrswerten stellt letztlich eine Schätzung dar. Der Genauigkeitsgrad sollte auch durch die eine gegebene Marktsituation in Grenzbereichen liegen.
Aus gutachtlicher Sicht ist demnach der Verkehrswert (Marktwert der Immobilie), der bei einem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/ Toleranz bis zu +/- 10-15 % *(demnach Grenzwert +/- 10 %)* zu verantworten und demnach auch ein richtiger Verkehrswert.

Nachfolgenutzung Ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung
Ehemalig genutzte landwirtschaftliche Gebäude nicht mehr (gewerbemäßig) genutzt.
In Teilbereichen Nutzung für häusliche Zwecke und KFZ- Unterstellplatz, Hobby.
Bezüglich der Bewertung ist demnach nur ein pauschaler Wertansatz gegeben (z.Bsp. Wert „Garage“, Hobby-Tierhaltung)
Zusätzlich ist jedoch die Belastung gegeben der notwendigsten Reparaturen bezüglich Schadenabwendung, Baufälligkeiten, Denkmalschutz u.ä.
Solche ehemalig landwirtschaftlich genutzte Gebäude können einer neuen wirtschaftlichen Nutzungsart kaum bzw. schwer zugeführt werden.
siehe auch Beschrieb Anlage

Photovoltaikanlage
Photovoltaikanlage ist nicht in Wertermittlung enthalten.
„Wirtschaftliches Betriebsgut“
Unterlagen hierüber lagen nur teilweise vor.

Diesbezüglich siehe Grundbuch Zweite Abteilung „Photovoltaikanlagenrecht“

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

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.

In den nachfolgenden Fällen (Flurstücke) sind die Kosten bei einer gewerblichen Holzernte mindestens gleich dem Wert des Holzbestandes bzw. höher.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Mehrfamilienhaus, Nebengebäude (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Eigennutzung, Vermietung

Ackerfläche Flurstück 1227 sowie Grünland Flurstück 749 ist verpachtet.
Übrige Grundstücke in Eigennutzung

Die „Landwirtschaft“ ist noch angemeldet.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Allgemein/ Hinweise/ Vorschriften		4
1.)	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 3 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1277 Grünland, Wiese Auf der oberen Pfeifermühle zu 3.624 qm	7
	Verkehrswert	13
2.)	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 4 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1278 Privatweg, ebenda zu 761 qm	14
	Verkehrswert	20
3.)	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 7 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1281/3 Grünland, In den Sensmannwiesen zu 1.052 qm	21
	Verkehrswert	27
4.)	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 8 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1281/2 Grünland, In den Sensmannwiesen zu 560 qm	28
	Verkehrswert	33
5.)	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 9 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1327 Ackerland, Am Wäldchen Erste Gewanne zu 11.946 qm	34
	Verkehrswert	39
6.)	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 10 Gemarkung Eulenbis Flurstück 658 Grünland, Hinter der Wachseck zu 5.480 qm	40
	Verkehrswert	46
7.)	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 11 Gemarkung Eulenbis Flurstück 661 Grünland, Hinter der Wachseck zu 4.020 qm	47
	Verkehrswert	53
8.)	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 13 Gemarkung Eulenbis Flurstück 749 Grünland, Apfelwiesen zu 4.869 qm	54
	Verkehrswert	59
9.)	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 14 Gemarkung Eulenbis Flurstück 813/2 Mischwald, Im Alten Feld zu 1.660 qm	60
	Verkehrswert	66
10.)	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 15 Gemarkung Eulenbis Flurstück 953/5 Gehölz, Köhrnbach zu 478 qm	67
	Verkehrswert	72
11.)	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478, BV 17 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1279/6 Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche. zu Obere Pfeifermühle 1 zu 4.854 qm	73
	Verkehrswert	106
12.)	Grundbuch von Weilerbach Blatt 178, BV 76 Gemarkung Weilerbach Flurstück 1227 Ackerland, Am Brunnenhübel zu 30.173 qm	107
	Verkehrswert	113
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	114
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	115
5.3	Verwendete fachspezifische Software	116

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Grünland genutzte Grundstück
Grünland, Wiese Auf der oberen Pfeifermühle

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulenbis	*478*	*BV 3*
		lt. Auftrag „ Beschluss“ 1.)
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weilerbach		*1277 zu 3.624 qm*
Eigentümer/ Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 31.01.2026 ermittelt mit rd.

3.080,00 €.

in Worten: dreitausendachtzig Euro



Flurstück Nr. 1277, Ansicht Richtung Nordosten (links Obere Pfeifermühle)

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grünland
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 BV 3 lt. Auftrag „Beschluss“ 1,)
Katasterangaben:	Gemarkung Weilerbach Flurstück 1277 Grünland, Wiese Auf der oberen Pfeifermühle zu 3.624 qm

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2026
Qualitätsstichtag:	31.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner 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 12.11.2025

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

2.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück liegt rd. 250 m östlich vom Ortsrand von Weilerbach entfernt in unmittelbarer Nähe zum Wohnplatz „Obere Pfeifermühle“. Zwischen dem Grundstück und dem zur Gemeinde Weilerbach gehörenden Wohnplatz führt ein Privatweg vorbei. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Landesstraße 356 an und ist von dieser direkt anzufahren.
Entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks fließt der Weilerbach in Richtung Osten.
Von der Landesstraße 356 führt eine Fahrt über das Grundstück die vor dem Weilerbach in den Weg (Flurstück 1278) übergeht.

2.2 Gestalt und Form

Das Grundstück ist mit Sträuchern und Gräsern bewachsen.
Dem Anschein nach wird es seit längerer Zeit nicht mehr bewirtschaftet.
Die Geländeoberfläche des Grundstückes weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.
Das Grundstück ist zur Straße hin mit einem Wildzaun eingezäunt.

Sonstiges
Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt.
Es liegt in einer Umgrenzung potenzieller Flächen für Maßnahmen für Naturschutz.

Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

Eigentümer des nördlich vorbeiführenden Weilerbach ist die Gemeinde.

2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungs/Pachtsituation

Eigennutzung .

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

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das

Grünland genutzte Grundstück
Grünland, Wiese Auf der oberen Pfeifermühle

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulenbis	*478*	*BV 3*
		lt. Auftrag „ Beschluss“ 1.)
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weilerbach		*1277 zu 3.624 qm*
Eigentümer/ Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 ermittelt.

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.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

Vervielfältigungsrechte bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	LF GR 6000 (ohne Aufwuchs GR = Grünland 6000 = Grundstücksfläche (qm) Aufwuchs = kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.01.2026
Entwicklungszustand	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	3.624 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,85 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,85 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	31.01.2026	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft		×	1,00	
Nutzungsart	Grünland		×	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	0,85 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,85 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**0,85 €/m²**	
Fläche	×	3.624 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	3.080,40 € **3.080,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 insgesamt **3.080,00 €**.

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

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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**3.080,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**3.080,00 €**
	rd.	**3.080,00 €**

3.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Grünland

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

3.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als

Grünland genutzte Grundstück
Grünland, Wiese Auf der oberen Pfeifermühle

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *BV 3* ***lt. Auftrag „ Beschluss“ 1.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1277 zu 3.624 qm*
Eigentümer/ Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 ermittelt.

3.080,00 €

in Worten: dreitausendachtzig 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 04. April 2026

_____

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Privatweg genutzte Grundstück
Gewanne „Auf der oberen Pfeifermühle“
Flurstück 1278

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *4* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 2.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1278 zu 761 qm*
Eigentümer/ Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 31.01.2026 ermittelt mit rd.

761,00 €.

in Worten: siebenhunderteinundsechzig Euro



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

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grünland „Privatweg“
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 BV 4 lt. Auftrag „Beschluss 2.)“
Katasterangaben:	Gemarkung Weilerbach, Privatweg, ebenda, zu 761 qm

4.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

4.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2026
Qualitätsstichtag:	31.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

4.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. s. Auftragsschreiben vom 12.11.2025

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

5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1 Lage

5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

5.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück (Privatweg) liegt ca. 250 m vom nordöstlichen Ortsrand von Weilerbach. Es grenzt im Süden unmittelbar an die Landesstraße 356 an. Im Norden mündet der Privatweg in einen öffentlichen Weg.
Etwa in der Mitte des Grundstücks bzw. des Weges fließt der Weilerbach in Richtung Osten.
Der Weg hat sich ab der Zufahrt von der Landesstraße 356 aus bis kurz vor dem Weilerbach nach Osten hin verlagert.
Er ist unbefestigt, mit Gras überwachsen und wird nur noch selten befahren.

5.2 Gestalt und Form

Die Geländeoberfläche weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.
Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Sonstiges
Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

5.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

5.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Eigennutzung .

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das

Privatweg genutzte Grundstück
Gewanne „Auf der oberen Pfeifermühle“
Flurstück 1278

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *4* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 2.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1278 zu 761 qm*
Eigentümer/ Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 ermittelt.

6.2 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.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	LF GR 6000 (ohne Aufwuchs) GR = Grünland 6000 = Grundstücksfläche (qm) Aufwuchs = kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.01.2026
Entwicklungszustand	=	Privatweg
Grundstücksfläche	=	761 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			=	0,85 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**0,85 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	31.01.2026	×	1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Privatweg	×	1,20	
Nutzungsart	Grünland		×	1,00	
Fläche (m²)	6.000	761	×	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	1,02 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**1,02 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
vorläufiger relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				1,02 €/m²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen abgabenfreien Bodenwert lediglich Rundungsabschlag			–	0,02 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert			**=**	**1,00 €/m²**	
Fläche			×	761 m²	
abgabenfreier Bodenwert			**=** **rd.**	761,00 € **761,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 insgesamt **761,00 €**.

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

6.4 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**761,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**761,00 €**
	rd.	**761,00 €**

6.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Grünland / Privatweg

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

6.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für

Privatweg genutzte Grundstück
Gewanne „Auf der oberen Pfeifermühle“
Flurstück 1278

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *4* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 2.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1278 zu 761 qm*
Eigentümer/ Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 mit rd.

761,00 €

in Worten: siebenhunderteinundsechzig 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 08. April 2026

_____
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

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

G U T A C H T E N

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

Grünland/Betriebsfläche genutzte Grundstück
In den Sensmannwiesen

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *7* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 3.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1281/3 zu 1.052 qm*
Eigentümer/ Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 31.01.2026 ermittelt mit rd.

1.958,00 €.

in Worten: eintausendneunhundertachtundfünfzig Euro



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

7 Allgemeine Angaben

7.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grünland 557 qm, Betriebsfläche 495 qm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 BV 7 lt. Auftrag „Beschluss“ 3.)
Katasterangaben:	Gemarkung Weilerbach Flurstück 1281/3 Grünland, In den Sensmannwiesen zu 1.052 qm

7.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

7.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2026
Qualitätsstichtag:	31.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

7.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. s. Auftragsschreiben vom 12.11.2025

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

8 Grund- und Bodenbeschreibung

8.1 Lage

8.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

8.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe vom östlichen Ortsrand von Weilerbach. Es grenzt an die Landesstraße 356 an und ist von dieser direkt zu erreichen.
Die Zufahrt erfolgt im Osten direkt von der Landesstraße 356.
Das Grundstück wird als Grünland genutzt.
Flächenaufteilung nach Kataster in Grünland und Betriebsfläche.

8.2 Gestalt und Form

Die Geländeoberfläche des Grundstückes fällt nach Norden hin leicht ab.
Das Grundstück ist über eine Länge von 75 m zwischen 10 und 17 m breit.
Das Grundstück ist zur Straße hin mit einem Wildzaun eingezäunt.

Sonstiges

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

8.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

8.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation/Pachtsituation

Eigennutzung .

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

9 Ermittlung des Verkehrswerts

9.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als

Grünland/Betriebsfläche genutzte Grundstück
In den Sensmannwiesen

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *7* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 3.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1281/3 zu 1.052 qm*
Eigentümer/ Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 ermittelt.

9.2 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.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

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

9.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	LF GR 6000 (ohne Aufwuchs) GR = Grünland Bodenschätzung IS II a3 44/42 6000 = Grundstücksfläche (qm) Aufwuchs = kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.01.2026
Entwicklungszustand (Aufteilung nach Kataster)	=	Grünfläche 557 qm Betriebsfläche 495 qm
Nutzungsart	=	Grünland, Betriebsfläche
Grundstücksfläche	=	1.052 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,85 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,85 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	31.01.2026	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft		×	1,00	
Nutzungsart	Grünland	tlw. Betriebsfläche	×	3,50	
Fläche (m²)	6.000	1.052	×	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	2,98 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**2,98 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		2,98 €/m²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen abgabenfreien Bodenwert	+	0,02 €/m²	E1
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**3,00 €/m²**	

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

Fläche	×	1.052 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	**=**	**3.156,00 €**	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	–	1.197,55 €	E2
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	1.958,45 € **1.958,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 insgesamt **1.958,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
lediglich Rundungszuschlag	0,02 €/m²
Summe	0,02 €/m²

E2

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Teilfläche Grünland 557 qm mit 0,85 €/qm rechn. Abzug 557 qm (3,00 €/qm - 0,85 €/qm)	-1.197,55 €
Summe	-1.197,55 €

9.4 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**1.958,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**1.958,00 €**
	rd.	**1.958,00 €**

9.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Grünland, Betriebsfläche

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

9.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als

Grünland/Betriebsfläche genutzte Grundstück
In den Sensmannwiesen

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *7* ***lt. Auftrag „Beschluss" 3.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1281/3 zu 1.052 qm*
Eigentümer/ Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 mit rd.

1.958,00 €

in Worten: eintausendneunhundertachtundfünfzig 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 09. April 2026

_____

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

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

G U T A C H T E N

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

Grünland genutzte Grundstück
In den Sensmannwiesen

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *8* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 4.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1281/2 zu 560 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 31.01.2026 ermittelt mit rd.

476,00 €.

in Worten: vierhundertsechsundsiebzig Euro



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

10 Allgemeine Angaben

10.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grünland
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 BV 8 lt. Auftrag „Beschluss“ 4.)
Katasterangaben:	Gemarkung Weilerbach Flurstück 1281/2 Grünland, In den Sensmannwiesen zu 560 qm

10.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

10.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2026
Qualitätsstichtag:	31.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

10.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. s. Auftragsschreiben vom 12.11.2025

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

11 Grund- und Bodenbeschreibung

11.1 Lage

11.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

11.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe vom östlichen Ortsrand von Weilerbach. Es grenzt an die Landesstraße 356 an und ist von dieser direkt zu erreichen.
Die Zufahrt erfolgt vom Wohnplatz „Obere Pfeifermühle“ über Nachbargrundstücke.
Das Grundstück wird als Grünland genutzt.

11.2 Gestalt und Form

Zur höher gelegenen Straße besteht eine ca. 1m hohe Böschung.
Die Geländeoberfläche des Grundstückes fällt nach Norden hin leicht ab.
Das Grundstück ist über eine Länge von 75 m zwischen 6 und 10 m breit.
Es ist zur Straße hin mit einem Wildzaun eingezäunt.

Sonstiges

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

11.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

11.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Eigennutzung

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

12 Ermittlung des Verkehrswerts

12.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als

Grünland genutzte Grundstück
In den Sensmannwiesen

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *8* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 4.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1281/2 zu 560 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 ermittelt.

12.2 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.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

Vervielfältigungen bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

12.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	LF GR 6000 (ohne Aufwuchs) GR = Grünland Bodenschätzung IS II a3 44/42 6000 = Grundstücksfläche (qm) Aufwuchs = kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.01.2026
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche Grünland
Grundstücksfläche	=	560 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,85 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,85 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	31.01.2026	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft		×	1,00	
Nutzungsart	Grünland		×	1,00	
Fläche (m²)	6.000	560	×	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	0,85 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,85 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**0,85 €/m²**	
Fläche	×	560 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	476,00 € **476,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 insgesamt **476,00 €**.

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

12.4 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**476,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**476,00 €**
	rd.	**476,00 €**

12.4.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als

Grünland genutzte Grundstück
In den Sensmannwiesen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulenbis	*478*	*8*
		lt. Auftrag „Beschluss“ 4.)
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weilerbach		*1281/2 zu 560 qm*
Eigentümer	*siehe Grundbuch*	
Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):		

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 mit rd.

476,00 €

in Worten: vierhundertsechsundsiebzig 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 09. April 2026

_____
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

Vermmobilienpool.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

G U T A C H T E N

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

Acker genutzte Grundstück
Am Wäldchen Erste Gewanne

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *9* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 5.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1327 zu 11.946 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 31.01.2026 ermittelt mit rd.

17.919,00 €.

in Worten: siebzehntausendneunhundertneunzehn Euro



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

13 Allgemeine Angaben

13.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Ackerland
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 BV 9 lt. Auftrag „Beschluss“ 5.)
Katasterangaben:	Gemarkung Weilerbach Flurstück 1327 Ackerland, Am Wäldchen Erste Gewanne zu 11.946 qm

13.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

13.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2026
Qualitätsstichtag:	31.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

13.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. s. Auftragsschreiben vom 12.11.2025

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

14 Grund- und Bodenbeschreibung

14.1 Lage

14.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

14.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück liegt ca. 200 m nördlich vom Ortsrand von Weilerbach.
Es ist zunächst von der durch das Ortsgebiet von Weilerbach verlaufenden Kreisstraße 19 (Hüttengärten) anzufahren. Von dieser zweigt nach etwa 150 m vom Ortsausgang, am Sonnweilerhof, ein asphaltierter Wirtschaftsweg in Richtung Osten ab. Von der Abzweigung an der Kreisstraße bzw. dem Sonnweilerhof sind es ca. 450 m bis zum Grundstück. Es ist über den vorgenannten Wirtschaftsweg direkt anzufahren. Außerdem führen westlich und östlich des Grundstücks Feldwege entlang.
Das Grundstück wird als Ackerland genutzt.

14.2 Gestalt und Form

Die Geländeoberfläche des Grundstückes fällt überwiegend nach Süden hin stetig ab. (leichte Hanglage).
Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Sonstiges

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

14.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

14.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Eigennutzung

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

15 Ermittlung des Verkehrswerts

15.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das

Acker genutzte Grundstück
Am Wäldchen Erste Gewanne

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *9* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 5.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1327 zu 11.946 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 ermittelt.

15.2 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.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

Vervielfältigungen bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

15.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Ackerland LF A 12000 (ohne Aufwuchs) A = Ackerland Bodenschätzung SI 4 V 34/32 12000 = Grundstücksfläche (qm) Aufwuchs = kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.01.2026
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche Ackerland
Grundstücksfläche	=	11.946 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			=	1,50 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**1,50 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	31.01.2026	×	1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft		×	1,00	
Nutzungsart	Ackerland		×	1,00	
Fläche (m²)	12.000	11.946	×	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	1,50 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**1,50 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
relativer abgabenfreier Bodenwert			**=**	**1,50 €/m²**	
Fläche			×	11.946 m²	
abgabenfreier Bodenwert			**=** **rd.**	17.919,00 € **17.919,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 insgesamt **17.919,00 €**.

Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weiterverkauf oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

15.4 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**17.919,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**17.919,00 €**
	rd.	**17.919,00 €**

15.4.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als

Acker genutzte Grundstück
Am Wäldchen Erste Gewanne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulenbis	*478*	*9*
		lt. Auftrag „Beschluss“ 5.)
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weilerbach		*1327 zu 11.946 qm*
Eigentümer	*siehe Grundbuch*	
Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):		

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 mit rd.

17.919,00 €

in Worten: siebzehntausendneunhundertneunzehn 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 10. April 2026

_____
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

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

G U T A C H T E N

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

Grünland genutzte Grundstück
Hinter der Wachseck

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *10* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 6.)***
Gemarkung *Eulenbis*	Flur	Flurstück *658 zu 5.480 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 31.01.2026 ermittelt mit rd.

4.622,00 €.

in Worten: viertausendsechshundertzweiundzwanzig Euro



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

16 Allgemeine Angaben

16.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grünland 4.419 qm Laubholz 1.061 qm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 BV 10 lt. Auftrag „Beschluss“ 6.)
Katasterangaben:	Gemarkung Eulenbis Flurstück 658 Grünland, Hinter der Wachseck zu 5.480 qm

16.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

16.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2026
Qualitätsstichtag:	31.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

16.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. s. Auftragsschreiben vom 12.11.2025

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

17 Grund- und Bodenbeschreibung

17.1 Lage

17.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

17.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück liegt rd. 2 km Wegstrecke südöstlich vom Ortsgebiet von Eulenbis.
Es ist zunächst von der von Eulenbis zur Landesstraße 356 führenden Kreisstraße 21 anzufahren.
Von dieser zweigt ein in südlicher Richtung unbefestigter Wirtschaftsweg (Wachsecker Weg) nach rd. 600 m zum Grundstück. Dieses liegt ca. 30 m nördlich des Weges und ist nur über die davor liegenden Nachbargrundstücke zu erreichen.
Eine weitere Zuwegung besteht von der Landesstraße 356 (nähe der Muckenmühle) über einen hier in nördlicher Richtung abgehenden unbefestigten Wirtschaftsweg (Wachsecker Weg). Das Grundstück ist nach rd. 400 m über die davor liegenden Nachbargrundstücke zu erreichen.
Das Grundstück ist überwiegend als Grünland zu bezeichnen und teils mit einigen Laubbäumen, Anfluggehölz sowie Hecken und Sträuchern bewachsen.

17.2 Gestalt und Form

Die Geländeoberfläche des Grundstückes fällt nach Nordosten hin stetig ab (Hanglage).
Das Grundstück ist teils noch eingezäunt.

Sonstiges

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück überwiegend als landwirtschaftliche Flächen und ein kleiner Bereich als Waldflächen im Außenbereich dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

17.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

17.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Eigennutzung

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

18 Ermittlung des Verkehrswerts

18.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als

Grünland genutzte Grundstück
Hinter der Wachseck

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *10* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 6.)***
Gemarkung *Eulenbis*	Flur	Flurstück *658 zu 5.480 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 ermittelt.

18.2 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.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

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

18.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	LF GR 6000 (ohne Aufwuchs) LF F 6000 (ohne Aufwuchs) GR = Grünland Bodenschätzung L III a3 44/37 6000 = Grundstücksfläche (qm) F = forstwirtschaftliche Fläche Aufwuchs = kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.01.2026
Entwicklungszustand (Aufteilung nach Kataster)	=	Grünfläche (Grünland) 4.419 qm Laubholz 1.061 qm
Grundstücksfläche	=	5.480 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,95 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,95 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	31.01.2026	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft		×	1,00	
Nutzungsart	Grünland		×	1,00	
Fläche (m²)	6.000	5.480	×	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	0,95 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,95 €/m²**	

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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**0,95 €/m²**	
Fläche	×	5.480 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	**=**	**5.206,00 €**	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	–	583,55 €	E1
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	4.622,45 € **4.622,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 insgesamt **4.622,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Teilfläche Laubholz 1.061 qm x 0,40 €/qm (Bodenrichtwert) einschließlich Aufwuchs	
rechn. Abzug 1.061 qm x (0,95 €/qm - 0,40 €/qm)	-583,55 €
Summe	-583,55 €

18.4 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**4.622,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**4.622,00 €**
	rd.	**4.622,00 €**

18.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Grünland, Laubholz

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

18.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als

Grünland genutzte Grundstück
Hinter der Wachseck

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *10* ***lt. Auftrag „Beschluss" 6.)***
Gemarkung *Eulenbis*	Flur	Flurstück *658 zu 5.480 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 mit rd.

4.622,00 €

in Worten: viertausendsechshundertzweiundzwanzig 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 11. April 2026

_____
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

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

G U T A C H T E N

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

Grünland genutzte Grundstück
Hinter der Wachseck

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulenbis	*478*	*11*
		lt. Auftrag „Beschluss“ 7.)
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eulenbis		*661 zu 4.020 qm*
Eigentümer	*siehe Grundbuch*	
Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):		

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 01.02.2026 ermittelt mit rd.

3.368,00 €.

in Worten: dreitausenddreihundertachtundsechzig Euro



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

19 Allgemeine Angaben

19.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grünland 3.199 qm Laubholz 691 qm Fahrweg 129 qm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 BV 11 lt. Auftrag „Beschluss“ 7.)
Katasterangaben:	Gemarkung Eulenbis Flurstück 661 Grünland, Hinter der Wachseck zu 4.020 qm

19.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

19.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	01.02.2026
Qualitätsstichtag:	01.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	01.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

19.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. s. Auftragsschreiben vom 12.11.2025

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

20 Grund- und Bodenbeschreibung

20.1 Lage

20.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

20.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück liegt rd. 2 km Wegstrecke südöstlich vom Ortsgebiet von Eulenbis.
Es ist zunächst von der von Eulenbis zur Landesstraße 356 führenden Kreisstraße 21 anzufahren.
Von dieser zweigt ein in südlicher Richtung unbefestigter Wirtschaftsweg (Wachsecker Weg) nach rd. 600 m zum Grundstück. Dieses ist von dem unmittelbar südlich vorbeiführenden Weg direkt zu erreichen.
Eine weitere Zuwegung besteht von der Landesstraße 356 (nähe der Muckenmühle) über einen hier in nördlicher Richtung abgehenden unbefestigten Wirtschaftsweg (Wachsecker Weg). Das Grundstück ist nach rd. 400 m direkt zu erreichen.
Das Grundstück ist überwiegend als Grünland zu bezeichnen und teils mit einigen Laubbäumen, Anfluggehölz sowie Hecken und Sträuchern bewachsen.
Der Wirtschaftsweg führt laut Liegenschaftskarte zum Teil über das Grundstück.

20.2 Gestalt und Form

Die Geländeoberfläche des Grundstückes fällt nach Nordosten hin stetig ab (Hanglage).
Das Grundstück ist teils noch eingezäunt.

Sonstiges

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück überwiegend als landwirtschaftliche Flächen und teils als Waldflächen im Außenbereich dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

20.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

20.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Eigennutzung

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

21 Ermittlung des Verkehrswerts

21.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als

Grünland genutzte Grundstück
Hinter der Wachseck

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *11* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 7.)***
Gemarkung *Eulenbis*	Flur	Flurstück *661 zu 4.020 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 ermittelt.

21.2 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.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

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

21.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	LF GR 6000 (ohne Aufwuchs) LF F 6000 (ohne Aufwuchs) GR = Grünland Bodenschätzung L III a4 34/22 6000 = Grundstücksfläche (qm) F = forstwirtschaftliche Fläche Aufwuchs = kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.02.2026
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche Grünfläche (Grünland) 3.199 qm Laubholz 691 qm Fahrweg 129 qm
Grundstücksfläche	=	4.020 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,95 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**0,95 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	01.02.2026	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)		×	1,00	
Nutzungsart	Grünland		×	1,00	
Fläche (m²)	6.000	4.020	×	1,00	
Grünlandzahl	34		×	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	0,95 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,95 €/m²**	

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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**0,95 €/m²**	
Fläche	×	4.020 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	**=**	**3.819,00 €**	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	–	451,00 €	E1
abgabenfreier Bodenwert	**=** **rd.**	3.368,00 € **3.368,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 insgesamt **3.368,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Laubholzfläche 691 qm + Fahrweg 129 qm x BRW 0,40 €/qm	
hier einschließlich Aufwuchs	
rechn. Abschlag 820 qm (0,95 €/qm - 0,40 €/qm)	-451,00 €
Summe	-451,00 €

21.4 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**3.368,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**3.368,00 €**
	rd.	**3.368,00 €**

21.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Grünland, Laubholz, Fahrweg

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

21.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als

Grünland genutzte Grundstück
Hinter der Wachseck

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *11* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 7.)***
Gemarkung *Eulenbis*	Flur	Flurstück *661 zu 4.020 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 mit rd.

3.368,00 €

in Worten: dreitausenddreihundertachtundsechzig 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 13. April 2026

_____
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

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

G U T A C H T E N

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

Grünland genutzte Grundstück
Apfelwiesen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulenbis	*478*	*13*
		lt. Auftrag „Beschluss“ 8.)
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eulenbis		*749 zu 4869 qm*
Eigentümer	*siehe Grundbuch*	
Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):		

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 01.02.2026 ermittelt mit rd.

4.626,00 €.

in Worten: viertausendsechshundertsechsundzwanzig Euro



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

22 Allgemeine Angaben

22.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grünland
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 BV 13 lt. Auftrag „Beschluss“ 8.)
Katasterangaben:	Gemarkung Eulenbis Flurstück 749 Grünland, Apfelwiesen zu 4.869 qm

22.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

22.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	01.02.2026
Qualitätsstichtag:	01.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	01.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

22.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. s. Auftragsschreiben vom 12.11.2025

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

23 Grund- und Bodenbeschreibung

23.1 Lage

23.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

23.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück liegt rd. 500 m nordöstlich vom Ortsrand von Weilerbach entfernt.
In unmittelbarer Nähe, ca. 150 m südlich des Grundstücks, liegt der zur Gemeinde Weilerbach gehörende Wohnplatz „Ziegelhütte“.
Das Grundstück grenzt östlich unmittelbar an eine Haltebucht der hier vorbeiführenden Landesstraße 356.
Von der Haltebucht und dem hier abzweigenden, südlich vorbeiführenden asphaltierten Wirtschaftsweg ist das Grundstück direkt zu erreichen.
Das Grundstück wird als Grünland genutzt.
Entlang der westlichen Grenze führt ein Graben.

23.2 Gestalt und Form

Die Geländeoberfläche weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.
Das Grundstück ist nicht eingezäunt.
Die Grenzmaße siehe Anlage „Lageplan Kataster“.

Sonstiges

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

23.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

23.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

verpachtet

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

24 Ermittlung des Verkehrswerts

24.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als

Grünland genutzte Grundstück
Apfelwiesen

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *13* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 8.)***
Gemarkung *Eulenbis*	Flur	Flurstück *749 zu 4869 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 ermittelt.

24.2 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.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

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

24.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	LF GR 6000 (ohne Aufwuchs) GR = Grünland Bodenschätzung L III a2 50/50 W 6000 = Grundstücksfläche (qm) Aufwuchs = kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.02.2026
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	4.869 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			=	0,95 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**0,95 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	01.02.2026	×	1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	×	1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,00	
Fläche (m²)	6.000	4.869	×	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	0,95 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,95 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
relativer abgabenfreier Bodenwert			**=**	**0,95 €/m²**	
Fläche			×	4.869 m²	
abgabenfreier Bodenwert			**=** **rd.**	4.625,55 € **4.626,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 insgesamt **4.626,00 €.**

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

24.4 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**4.626,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**4.626,00 €**
	rd.	**4.626,00 €**

24.4.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das

Grünland genutzte Grundstück
Apfelwiesen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulenbis	*478*	*13*
		lt. Auftrag „Beschluss“ 8.)
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eulenbis		*749 zu 4869 qm*
Eigentümer	*siehe Grundbuch*	
Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):		

zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 mit rd.

4.626,00 €

in Worten: viertausendsechshundertsechsundzwanzig 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 13. April 2026

_____
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

Vom 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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Wald genutzte Grundstück
Im Alten Feld

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulenbis	*478*	*14*
		lt. Auftrag „Beschluss“ 9.)
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eulenbis		*813/2 zu 1.660 qm*
Eigentümer	*siehe Grundbuch*	
Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):		

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 01.02.2026 ermittelt mit rd.

664,00 €.

in Worten: sechshundertvierundsechzig Euro



Flurstück Nr. 813/2, Imkerboden, Ansicht Richtung Südwesten

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

25 Allgemeine Angaben

25.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mischwald
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 BV 14 lt. Auftrag „Beschluss“ 9.)
Katasterangaben:	Gemarkung Eulenbis Flurstück 813/2 Mischwald, Im Alten Feld zu 1.660 qm

25.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

25.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	01.02.2026
Qualitätsstichtag:	01.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	01.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

25.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. s. Auftragsschreiben vom 12.11.2025

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

26 Grund- und Bodenbeschreibung

26.1 Lage

26.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

26.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück liegt rd. 1 km noröstlich vom Ortsrand von Weilerbach, sowie ca. 3 km Wegstrecke südöstlich von Eulenbis entfernt. In unmittelbarer Nähe, ca. 120 m westlich des Grundstücks, liegt der zur Gemeinde Eulenbis gehörende Wohnplatz „Mückenmühle“.
Das Grundstück ist von der nahe vorbeiführenden Landesstraße 356 über den an diese unmittelbar angrenzenden Wohnplatz „Mückenmühle“ anzufahren. Von der Landesstraße 356 führt ein befestigter Wirtschaftsweg, der über den Wohnplatz führt, nach rd. 100 m südlich des Grundstücks vorbei. Dieses liegt ca. 70 m nördlich des Weges und ist nur über die davor liegenden Nachbargrundstücke zu erreichen.

Das Grundstück ist überwiegend mit Laubbäumen bestockt.

Entlang der westlichen Grenze des Grundstücks fließt der Taufenbach vorbei.

26.2 Gestalt und Form

Die Geländeoberfläche des Grundstückes fällt von Südosten nach Nordwesten ab (starke Hanglage).
Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Sonstiges

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Waldflächen im Außenbereich dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

Entlang der westlichen Grenze des Grundstücks fließt der Taufenbach vorbei.

Eigentümer des westlich vorbeiführenden Taufenbach sind die Anlieger. Der Flächenanteil berechnet sich nach dem Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz.
Der Gesamtbodenwert diese Flächenanteils am Bach ist im Bodenwert des Grundstücks enthalten (rd. 35 qm, Bodenwert mit etwa 1,00 €/qm).

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

26.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

26.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Eigennutzung

Anmerkung: Holzernte durch gewerblichen Forstbetrieb ist kostenmäßig nicht gegeben.

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

27 Ermittlung des Verkehrswerts

27.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als

Wald genutzte Grundstück
Im Alten Feld

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *14* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 9.)***
Gemarkung *Eulenbis*	Flur	Flurstück *813/2 zu 1.660 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 ermittelt.

27.2 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.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

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

27.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	LF F 6000 (ohne Aufwuchs) F = forstwirtschaftliche Fläche 6000 = Grundstücksfläche (qm) Aufwuchs = kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.02.2026
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Wald
Grundstücksfläche	=	1.660 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			=	0,40 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**0,40 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	01.02.2026	×	1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	×	1,00	
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,00	
Fläche (m²)	6.000	1.660	×	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	0,40 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,40 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
relativer abgabenfreier Bodenwert			**=**	**0,40 €/m²**	
Fläche			×	1.660 m²	
abgabenfreier Bodenwert			**=** **rd.**	664,00 € **664,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 insgesamt **664,00 €**.

Vom Immobilienportal bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

27.4 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**664,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**664,00 €**
	rd.	**664,00 €**

27.4.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das

Wald genutzte Grundstück
Im Alten Feld

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulenbis	*478*	*14*
		lt. Auftrag „Beschluss“ 9.)
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eulenbis		*813/2 zu 1.660 qm*
Eigentümer	*siehe Grundbuch*	
Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):		

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 mit rd.

664,00 €

in Worten: sechshundertvierundsechzig 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 13. April 2026

_____
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

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

G U T A C H T E N

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

Wald genutzte Grundstück Köhrnbach

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *15* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 10.)***
Gemarkung *Eulenbis*	Flur	Flurstück *953/5 zu 478 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 01.02.2026 ermittelt mit rd.

191,00 €.

in Worten: einhunderteinundneunzig Euro



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

28 Allgemeine Angaben

28.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wald, Gehölz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 BV 15 lt. Auftrag „Beschluss“ 10.)
Katasterangaben:	Gemarkung Eulenbis Flurstück 953/5 Gehölz, Köhrnbach zu 478 qm

28.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

28.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	01.02.2026
Qualitätsstichtag:	01.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	01.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

28.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. s. Auftragsschreiben vom 12.11.2025

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

29 Grund- und Bodenbeschreibung

29.1 Lage

29.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

29.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück liegt rd. 2 km östlich des Ortsgebietes Eulenbis und rd. 2 km nordöstlich des Ortsgebietes Weilerbach. Nördlich des Grundstücks in ca. 300 m Entfernung liegt der zur Gemeinde Eulenbis gehörende Wohnplatz „Untere Pfeifermühle“ an der Landesstraße 356.
Die Landesstraße 356 führt unmittelbar an dem Grundstück vorbei. Hier zweigt auch die Kreisstraße 21 nach Eulenbis ab.
Das Grundstück ist direkt von der Landesstraße zu erreichen.
Das schmale, ca. 4-6 m breite Grundstück ist mit einigen Laubbäumen, Anfluggehölz, Hecken und Sträuchern bewachsen.
Dem Anschein nach wird es seit längerer Zeit nicht mehr genutzt.

29.2 Gestalt und Form

Die Geländeoberfläche des Grundstücks fällt überwiegend nach Westen hin ab (leichte Hanglage).
Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Sonstiges

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Waldflächen im Außenbereich dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

29.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

29.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Eigennutzung

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

30 Ermittlung des Verkehrswerts

30.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das

für das als
Wald genutzte Grundstück
Köhrnbach

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *15* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 10.)***
Gemarkung *Eulenbis*	Flur	Flurstück *953/5 zu 478 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 ermittelt.

30.2 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.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

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

30.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	LF F 6000 (ohne Aufwuchs) F = forstwirtschaftliche Fläche 6000 = Grundstücksfläche (qm) Aufwuchs = kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.02.2026
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Gehölz
Grundstücksfläche	=	478 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			=	0,40 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**0,40 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	01.02.2026	×	1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	×	1,00	
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,00	
Fläche (m²)	6.000	478	×	1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	0,40 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**0,40 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
relativer abgabenfreier Bodenwert			**=**	**0,40 €/m²**	
Fläche			×	478 m²	
abgabenfreier Bodenwert			**=** **rd.**	191,20 € **191,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 insgesamt **191,00 €**.

Vom Immobilienportal bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

30.4 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**191,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**191,00 €**
	rd.	**191,00 €**

30.4.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das

Wald genutzte Grundstück
Köhrnbach

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulenbis	*478*	*15*
		lt. Auftrag „Beschluss“ 10.)
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eulenbis		*953/5 zu 478 qm*
Eigentümer	*siehe Grundbuch*	
Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):		

zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2026 mit rd.

191,00 €

in Worten: einhunderteinundneunzig 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 13. April 2026

_____
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

Vom 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

G U T A C H T E N

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

Wohnhaus (Mehrfamilienhaus)
bebaute Grundstück
in 67685 Weilerbach, Obere Pfeifermühle 1

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *17* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 11.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1279/6 4854 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 07.03.2026 ermittelt mit rd.

310.000,00 €.

in Worten: dreihundertzehntausend Euro

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

31 Allgemeine Angaben

31.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Ursprung Hofanlage mit 5 Gebäuden 01 Wohnhaus (Mehrfamilienhaus) 02 Garagengebäude 03 Ehem. Wirtschaftsgebäude 04 Schuppen 05 Doppelgarage
Objektadresse:	Obere Pfeifermühle 1 67685 Weilerbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eulenbis Blatt 478 BV 17 lt. Auftrag „Beschluss“ 11.)
Katasterangaben:	Gemarkung Weilerbach Flurstück 1279/6 Gebäude-und Freifläche, Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche, zu Obere Pfeifewrmühle 1, zu 4.854 qm

31.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

31.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	07.03.2026
Qualitätsstichtag:	07.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	07.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

31.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. s. Auftragsschreiben vom 12.11.2025

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

32 Grund- und Bodenbeschreibung

32.1 Lage

32.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

32.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück, Wohnplatz „Obere Pfeifermühle“ liegt ca. 250 m vom nordöstlichen Ortsrand von Weilerbach entfernt. Es grenzt unmittelbar an die Landesstraße 356 an und ist von dieser direkt anzufahren.
Entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks fließt der Weilerbach in Richtung Osten.

32.2 Gestalt und Form

Das Grundstück ist im etwas tiefer liegenden nördlichen unbebauten Bereich mit Anfluggehölz, Hecken, Sträuchern und Gräsern bewachsen.
Dem Anschein nach wird dieser Teil seit längerer Zeit nicht mehr gepflegt.
Die Geländeoberfläche des bebauten Bereichs ist eben. Ansonsten fällt die Geländeoberfläche des unbebauten etwas unebenen Grundstücksbereiches nach Norden hin leicht ab.
Das Grundstück ist nicht eingezäunt (unbebauter Bereich).

Sonstiges
Das Grundstück liegt in keiner Bodenrichtwertzone für Bauland. Daher werden die nächstliegenden vergleichbaren Bodenrichtwerte für Bauland im Außenbereich herangezogen.

Die Bebauung ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.
Eine weitere Bebauung bzw. bauliche Veränderung der Gebäude bei nicht privilegierter Nutzung dürfte auf Grund der Lage im Außenbereich bzw. des § 35 BauGB schwer sein.

Kein Abschlag von den o.a. Bodenrichtwerten, da diese Bodenrichtwerte ebenfalls für Aussiedlerhöfe im Außenbereich gelten.

Grundsätzlich ist der Bodenwert nur aus das am Wertermittlungsstichtag bestehende Maß der baulichen Nutzung abzustellen, da Erweiterungen im Außenbereich nur bedingt oder gar nicht möglich sind (Sprengnetter).

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Aussiedlerhof und landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt.
Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.
Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.
Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.
Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.
Das Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan in einem Landschaftsschutzgebiet.
Eigentümer des nördlich vorbeiführenden Weilerbach ist die Gemeinde.

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

32.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:	Landesstraße 356, asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanal, Wasser, Strom aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	teilweise Grenzbebauung
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. Ein Eintrag des Grundstücks im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

32.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es lagen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 15.08.2025 vor, letzte Änderung vom 15.08.2025. Hiernach bestehen in Abteilung II die Eintragungen
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 und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. lagen keine Unterlagen vor. Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

32.5 Öffentlich-rechtliche Situation

32.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	keine bekannt

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

32.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: siehe Anlagen

Festsetzungen im Bebauungsplan: Bebauung im Außenbereich

32.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Es lagen keine Planunterlagen vor bzw. laut Nachfrage bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern keine vorhanden (lediglich Doppelgarage und Teile von Schuppen).

32.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): „Bauen im Außenbereich“

Beitrags- und Abgabenzustand: keine bekannt

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

32.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

32.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Mehrfamilienhaus, Nebengebäude (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Eigennutzung, Vermietung

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

33 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

33.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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. offen-sichtlich 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.
Bezüglich der Statik des/der Gebäudes/Gebäudeteile wurden keine Untersuchungen angestellt. D.h. die Statischen Erfordernisse (Tragfähigkeit u.ä.) werden unterstellt. Entsprechend sind hierfür bei Bedarf/Beurteilung/Bewertung Fachspezialisten für die Begutachtung heranzuziehen.

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

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

Energieausweis lag nicht vor.
Anmerkung: Kontrollprüfungen bezüglich Abgasverluste/Grenzwerte/Einhaltung nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind beim zuständigen Schornsteinfeger einzuholen. Untersuchungen wurden hier nicht eingeholt.

Rauchwarnmelder
Ab 2013 ist es nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Vorschrift/Pflicht Rauchwarnmelder in ausreichender Anzahl in Wohnungen vorzuhalten.
Bezüglich Einbau der Sicherheitssysteme und Wartung siehe entsprechende Vorschrift.

Verwendung „Asbesthaltiger Baustoffe“
Beurteilung/ Bewertung einer möglichen, vorhandenen Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist nicht Gegenstand dieses Verkehrwertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.

Wasserführende Leitungen
Bezüglich Alter (Ursprung/Erneuerung) „Wasserführender Leitungen“ lagen keine Unterlagen bzw. Angaben vor. Dies bezieht sich auch auf Verwendung der Materialien, insbesondere auch auf das evtl. Vorhandensein „Alter Bleirohre“.
Technische Lebens/Nutzungsdauer hängen von der Qualität der verwendeten Baustoffe, ihrer fachgerechten Verarbeitung sowie der äußeren Einflüsse (wie Umwelteinflüsse,
aggressive Wässer u.ä.) ab.
Die technische Lebensdauer einzelner Bauteile eines Gebäudes sind nicht automatisch identisch mit der Lebens/Nutzungsdauer des Gebäudes.

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

33.2 Gebäude

33.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	ca. 1861
Modernisierung:	in Teilbereichen in den letzten 10-15 Jahren
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht weiter geprüft
Außenansicht:	Außenputz Sandsteinbänke

33.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein, Beton
Kellerwände:	Bruchstein
Umfassungswände:	Bruchstein
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk
Geschossdecken:	KG tlw. Gewölbedecke Sandstein, tlw. Holzbalkenlehmsteckendecke mit Schäden Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstreppe 5 Stg., Fliesen tlw. schadhaft mit Überdachung zu Wohnung Nr. 1 Eingangsvorbau/Windfang an Gebäude 02 zu Wohnung Nr.2 4 Waschbetonstufen, Eingangstüre mit Seitenteil (rechts Türe absperrbar zu Wohnung Nr.3 (Eingang mit Außentreppe an Giebelseite zu Wohnung Nr.3
Treppen:	zum KG Bereich von Wohnung Nr. 1 mit Bodenklappe, Einstieg mit Leiter im hinteren Wohnbereich Betontreppe nach unten und Stahltreppe nach oben zu Wohnung Nr. 3 Holztreppe zum DG Kellertreppe
Treppe zum Dachgeschoss:	Wohnung Nr.1 : Holztreppe zweiläufig 12 Stufen, Podest, 6 Stufen Holzgeländer mit Holzplatten
Treppe zum Dachraum:	Wohnung Nr.1 mit Sambaholztreppe zum Dachraum, Ausbau begonnen. Spanplatten, Holzverschalung.

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

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Teilunterkellerung (ca. ¾ der überbauten Fläche) tlw. Gewölbekeller im hinteren Wohnhausbereich Unterkellerung freiliegend
Erdgeschoss:	Wohnung Nr. 1 im EG + DG (Eigennutzung) EG mit Eingangsflur/Diele, Wohnen/Essen, Küche, Abstell/Hauswirtschaftsraum DG mit 3 Zimmer, Bad Wohnfläche ges. 120 qm Wohnung Nr. 2 (vermietet) Flur, Essen/Küche, Wohnen, 2 Kinderzimmer, Schlafen, Bad Wohnfläche ges. 110 qm
Dachgeschoss:	Wohnung Nr. 3 (vermietet) Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum Wohnfläche ges. 95 qm Wohnung Nr. 4 (vermietet) Apartment (1 Zimmer, Küche, Flur, Bad/WC) nur zugänglich über steile Holztrittleiterstufe mit Luke, kein richtiger Wohnungszugang Wohnfläche ges. rd. 50 qm, anrechenbar ½ = rd. 25 qm siehe auch Anlage „Aufenthaltsräume und Wohnungen in Dachräumen“

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Wohnhaus

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

Beschreibungseinheit Wohnhaus

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Parkett, Korkplatten, Laminat, PVC
Wandbekleidungen:	Strukturputz, Tapezierung
Deckenbekleidungen:	Holz, Paneele

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Rigipsstrukturplatten, Rauputz
Deckenbekleidungen:	Holzdecke

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauputz
Deckenbekleidungen:	Paneele

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen wandhoch tlw. Fliesen Kniestockhöhe
Deckenbekleidungen:	Raufasertapezierung, Holzdecken

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststoff Fenster mit Isolierverglasung Innenmarmorbänke, Kunststoff Rollläden in Wohnung Nr.3 überaltert

Türen:

Eingangstür:	zu Wohnung Nr. 1 ca. vor 10 Jahren erneuert Holz mit Lichtausschnitten Kunststoff
Zimmertüren:	Holztüren Futter und Bekleidung

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	in Teilbereichen modernisiert
Heizung:	Ölzentralheizung, ca. 10 Jahre alt (in Teilbereichen) mit WW Speicher 450 l Heizöltanks Kunststoff 3 x 1 500 l Stahlradiatoren, Thermostatventile
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Sanitäre Installation:	Ausstattung normal üblich

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine Photovoltaikanlage kein Bestandteil dieser Verkehrswertermittlung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

Keller und Dach

Keller:	KG mit Feuchtigkeitsschäden
Bodenbeläge:	gew. Boden, Schotter, Betonboden
Wandbekleidungen:	Bruchsteinmauerwerk mit Putzbewurf Schäden durch Feuchtigkeit
Deckenbekleidungen:	Rohdecke, Putz (tlw. abfallend)
Fenster:	Kellerfenster
Türen:	Holztüren

Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dach:

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzpfettendachstuhl
Dachform:	Satteldach Dachflächenfenster (tlw. schadhaft Wohnung Nr.1) tlw. Schieferplattenverkleidung
Dacheindeckung:	Betonpfannen
Bodenbeläge im Dachraum:	tlw. Spanplatten
Kamin:	über Dach Klinker, Putz
Anmerkung:	Dachkonstruktion nur in Teilbereichen einsehbar

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kaminofen
Besondere Einrichtungen:	Kollektoren für WW
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Grundrissgestaltung:	sehr individuell
Bauschäden und Baumängel/Unterhaltungsstau:	Wohnung Nr.1, 2 allgem. geringfügiger Unterhaltungsstau KG mit tlw. Holzbalkenschäden, Nässebildung auch Putz abfallend Wohnung Nr. 3 starker Unterhaltungsstau ansonsten siehe weitere Beschreibungen im Text
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Kopfstoßhöhe Treppe zum DG Wohnung Nr.1 Wohnung Nr.2 mit 2 Differenzstufen zu Wohnteil tlw. gefangene Zimmer Fenster überaltert
sonstige Besonderheiten/ Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist entsprechend dem Alter lediglich befriedigend bis ausreichend. Es besteht bezüglich des **derzeitigen** Ausbaustandards ein nicht unerheblicher Unterhaltungs- und Schadensstau. Die Bewertungsdaten sind auch daraufhin abgestellt. (derzeitiger Ausbaustandard). Die im Gutachten angesetzten Kosten (Mindestansätze) sind notwendig zur Herstellung/Erhaltung der Bewohnbarkeit für „einfaches normales Wohnen“. (ehem. Bauernhaus) bezogen auf eine vernünftige Restlebens/Nutzungsdauer. Bezüglich heutigem Ausbaustandard besteht jedoch zusätzlich größerer Modernisierungsstau/ Unterhaltungsstau. Bezüglich der vorhandenen Substanz macht eine grundlegende Instandsetzung/Modernisierung auf längere Sicht gesehen nur dann Sinn wenn die Kosten entsprechend genau abgewägt werden. Zusätzlich ist die Konstruktion aus dem Erstellungsjahr (Raumhöhen, verwendete Baustoffe, Grundrißgestaltung, energetische Anforderungen usw.) wahrzunehmen und in die Überlegungen mit einzubeziehen.

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

33.3 Nebengebäude

02 Garagengebäude
Baujahr vermutlich Ursprung, ca. 1980/1990 umgebaut
Massivbau (umgebaut zur heutigen Nutzung, früher Futterküche)
Betonboden, Glattstrich, Arbeitsgrube, Pultdach auf Holzbalken, Dacheindeckung Alu Trapezbleche, Außenputz, Innenwandputz, Rolltore
Nutzung: Garagen, Lager, Werkstatt (häusliche Nutzung), Überbaute Fläche 185 qm
teilweise Nässe/Feuchtigkeitsschäden

03 Ehem. Wirtschaftsgebäude
Anmerkung: Ehemalig genutzte landwirtschaftliche Gebäude nicht mehr (gewerbemäßig) genutzt.
In Teilbereichen Nutzung für häusliche Zwecke und KFZ- Unterstellplatz, Hobby.
Bezüglich der Bewertung ist demnach nur ein pauschaler Wertansatz gegeben (z.Bsp. Wert „Garage“, Hobby-Tierhaltung)
Zusätzlich ist jedoch die Belastung gegeben der notwendigsten Reparaturen bezüglich Schadenabwendung, Baufälligkeiten, Denkmalschutz u.ä.
Solche ehemalig landwirtschaftlich genutzte Gebäude können einer neuen wirtschaftlichen Nutzungsart kaum bzw. schwer zugeführt werden.

Ursprung „Stall und Scheune“, heute häusliche Nutzung
Massivbau mit Satteldach, Dachziegel, Dachrinnen, Vordach, Holzscheunentor
tlw. Sparren/Unterzüge erneuert
ehem. Stall mit großen Bauschäden, allgemein Feuchtigkeits/Nässeschäden, abfallender Putz
Hundezwinger angebaut
Überbaute Fläche rd. 185 qm

Photovoltaikanlage ca. 2012 kein Bestandteil des Verkehrswertes !

04 Schuppen
Baujahr ca. 1960, später Veränderungen
Massivbau mit Satteldach
häusliche Nutzung
Überbaute Fläche rd. 55 qm
Photovoltaikanlage ca. 2012 kein Bestandteil des Verkehrswertes !

05 Doppelgarage
Baujahr ca. 2003
Massivbau mit Pultdach auf Holzbalken, Wellasbestplatten (schadhaft) überaltert, Nässeschäden)
Ortgang mit Schäden, Außenputz mit Schäden
keine Zwischenwand und Deckenverkleidung, Außenputz, einfache Normstahltore
Überbaute Fläche rd. 50 qm

33.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
Befestigte Hoffläche, Zufahrt zur Doppelgarage, ehem.Dünge/Mistlager.
Gartenanlage. Gartenhaus, Schuppen in einfacher Holzbauweise. Grillplatz, Brunnen dekorativ, kleiner Teich, Einfriedung. Befestigte Gehwege, Terrasse.

(hierüber lagen keine Unterlagen vor)

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

34 Ermittlung des Verkehrswerts

34.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das mit einem

Wohnhaus (Mehrfamilienhaus)
bebaute Grundstück
in 67685 Weilerbach, Obere Pfeifermühle 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eulenbis	*478*	*17* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 11.)***
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weilerbach		*1279/6 4854 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2026 ermittelt.

Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

Durch die Art des Rundens der Endergebnisse von Rechenvorgängen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung soll lediglich auf die Genauigkeit des Rechenergebnisses hingewiesen werden. In der Praxis werden oftmals die Rechenergebnisse in Wertermittlungen (errechnete Vergleichswerte, Sachwerte, Ertragswert u.ä.) mit ihrem genauen rechnerischen Ergebnis wiedergegeben. Diese rechnerische Ergebnisgenauigkeit ist nicht automatisch der Verkehrswert sondern lediglich die Folge des Rechenprogramms aus den notwendigen Erfahrungsansätzen. Es ist deshalb auch nicht möglich bzw. angebracht die Genauigkeit der Berechnung als Verkehrswertergebnis vorzutäuschen.
Der **Verkehrswert** ist zum Abschluß als geschätzter gerundeter Wert entsprechend der Marktsituation angegeben.

Verkehrswert und Verkehrswertspanne

Die Ermittlung von Verkehrswerten stellt letztlich eine Schätzung dar. Der Genauigkeitsgrad sollte auch durch die eine gegebene Marktsituation in Grenzbereichen liegen.
Aus gutachtlicher Sicht ist demnach der Verkehrswert (Marktwert der Immobilie), der bei einem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/ Toleranz bis zu +/- 10-15 % *(demnach Grenzwert +/- 10 %)* zu verantworten und demnach auch ein richtiger Verkehrswert.

Vervielfältigung.pool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte(n) untersagt!

34.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände diese Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des **Sachwertverfahrens bzw. Ertragswertverfahrens** zu ermitteln .

Das Sachwertverfahren (gem. §§35 – 39 ImmoWertV 21)basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt, das Ergebnis wird unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Im vorliegenden Fall wäre durch die ursprüngliche Nutzung das Sachwertverfahren vorrangig .

Aus heutigen wirtschaftlichen Gegebenheiten ist das ursprüngliche Wohn/ Wirtschaftsanwesen zu einer Mehrfamilienhausnutzung umgebaut worden.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese 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 veröffentliche 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, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

Baumängel und Bauschäden,

grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,

Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße,

insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.
Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/qm Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-und preis bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinsatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden , wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit qm Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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

34.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**

Das Grundstück liegt in keiner Bodenrichtwertzone für Bauland. Daher werden die nächstliegenden vergleichbaren Bodenrichtwerte für Bauland im Außenbereich herangezogen.

Die Bebauung ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.
Eine weitere Bebauung bzw. bauliche Veränderung der Gebäude bei nicht privilegierter Nutzung dürfte auf Grund der Lage im Außenbereich bzw. des § 35 BauGB schwer sein.

Kein Abschlag von den o.a. Bodenrichtwerten, da diese Bodenrichtwerte ebenfalls für Aussiedlerhöfe im Außenbereich gelten.

Grundsätzlich ist der Bodenwert nur aus das am Wertermittlungsstichtag bestehende Maß der baulichen Nutzung abzustellen, da Erweiterungen im Außenbereich nur bedingt oder gar nicht möglich sind (Sprengnetter).

Der **Bodenrichtwert für Grünland** beträgt **0,85 €/m² LF GR 6000 qm (ohne Aufwuchs)**

zum **Stichtag 01.01.2026.**

LF = Flächen der Land- und Forstwirtschaft

GR = Grünland

6000 = Grundstücksfläche (qm)

Aufwuchs = kein Eintrag , wenn ohne Aufwuchs

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.000 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.03.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	4854 m²

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 110,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 110,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	07.03.2026	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 110,00 €/m²	E1
Fläche (m²)	1.000	4.854	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	II		× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 110,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 110,00 €/m²**	
Fläche	× 4.854 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	**= 533.940,00 €**	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	– 389.736,00 €	E2
abgabenfreier Bodenwert	= 144.204,00 € **rd. 144.204,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2026 insgesamt **144.204,00 €**.

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

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor 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 objektartspezifischen 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 Marktanpassungsfaktor.

E2

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Bodenwert bebauter Bereich rd. 1200 qm je 110 €/qm	
Bodenwert Garten/Freizeitbereich rd. 400 qm je 10 €/qm	
rechn. Abzug 400 qm x (110 €/qm - 10 €/qm)	-40.000,00 €
Bodenwert Grünland 2.704 qm je 1 €/qm	
rechn. Abzug 2.704 qm x (110 €/qm - 1 €/qm)	-294.736,00 €
Bodenwert hofnaher Bereich rd. 550 qm je 10 €/qm	
rechn. Abzug 550 qm x (110 €/qm - 10 €/qm)	-55.000,00 €
Summe	-389.736,00 €

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

34.4 Ertragswertermittlung

34.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „ vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

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

34.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge -abgezinst auf die Wertverhältnisse- zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Absatz 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an der Verkauf durch ist untersagt!

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
-

Es wird ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

34.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m²) bzw. (€/Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete monatlich (€)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete jährlich (€)
01 Mehrfamilienhaus		Wohnung EG/DG 01	120,00		6,50	780,00	9.360,00
		Wohnung EG 02	110,00		6,35	698,50	8.382,00
		Wohnung DG 03	95,00		6,30	598,50	7.182,00
		Apartment DG 04	25,00		6,00	150,00	1.800,00
02 Garagengebäude		Kfz.-Stellplätze in Garage		4,00	30,00	120,00	1.440,00
03 Ehem. Wirtschaftsgebäude		häusliche Nutzung					
04 Schuppen		häusliche Nutzung					
05 Doppelgarage		Garage		2,00	30,00	60,00	720,00
Summe			350,00	6,00		2.407,00	28.884,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**28.884,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**26,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**7.509,84 €**
jährlicher Reinertrag	=	**21.374,16 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,85 %** von **144.204,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**5.551,85 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**15.822,31 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **3,85 %** Liegenschaftszinssatz und n = **20** Jahren Restnutzungsdauer	×	**13,773**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**217.920,68 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**144.204,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**362.124,68 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**50.000,00 €**
Ertragswert	= **rd.**	**312.124,68 €** **310.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-50.000,00 €
• Bauschäden/ Unterhaltungsstau/ Wirtschaftliche Wertminderung pauschal rd. 20 %	-50.000,00 €	
Summe		-50.000,00 €

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

34.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen
Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR) bzw. der Nutzflächenrichtlinie (NuR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Die Wohnflächen wurden mittels Nutzflächenfaktoren sowie Wohnflächen aus Mietverträgen ermittelt.

Rohertrag
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- ggf. aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Wohnung Nr.4 = Apartment im Dachraum. Entspricht nicht den Vorschriften für Aufenthaltsräume/Wohnungen in Dachräumen. Der Flächenansatz wird mit ½ bewertet und die Erträge pauschal bewertet.
Die Basis der Mieterträge sind die vorgelegten Mietverträge.
Diese sind für dieses Anwesen auch marktüblich erzielbare Nettokaltmieten.

Bewirtschaftungskosten
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz
Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze,

bestimmt.
siehe auch Landesgrundstücksmarktbericht 2025

Üblich 3,50 %. Aufgrund der Lage „Außerhalb des Ortsgebietes“ wird der Liegenschaftszinssatz um 10 % angehoben.

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Im vorliegenden Fall wird diese auf eine sinnvolle, wirtschaftliche und überschaubare Restlebensdauer abgestellt. Dies ist auch dadurch begründet, dass es sich hier nicht um ein übliches Mehrfamilienwohnhaus handelt, sondern aufgrund wirtschaftlicher Entwicklung (Ursprung Mühlengebäude/Landwirtschaft) in ein Mehrfamilienwohnhaus umgenutzt wurde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. siehe auch Sachwertberechnung
Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-50.000,00 €
• Bauschäden/ Unterhaltungsstau/ Wirtschaftliche Wertminderung pauschal rd. 20 %	-50.000,00 €	
Summe		-50.000,00 €

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

34.5 Sachwertermittlung

34.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Gebäude und Außenanlagen sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (=Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandner besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

34.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs)Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/qm Brutto-Grundfläche“ oder €/qm Wohnfläche des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in der ersten Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter“ am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlsge bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

34.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	01 Mehrfamilienhaus	02 Garagengebäude	03 Ehem. Wirtschafts gebäude
unterstellte Folgenutzung			
Berechnungsbasis • Brutto-Rauminhalt (BRI) • Brutto-Grundfläche (BGF)	 1.865,00 cbm 690,00 m²	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Baupreisindex (BPI) 07.03.2026 (2000 = 100)	221,7		
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr (2000) • NHK am Wertermittlungsstichtag	 418,00 €/m² BGF 926,71 €/m² BGF		
Herstellungskosten (ohne BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	 639.429,90 €		
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	639.429,90 €		
Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag	 19,00 % 121.491,68 €		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	760.921,58 €		
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	 linear 80 Jahre 20 Jahre 75,00 % 570.691,18 €		
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	 190.230,40 € 10.000,00 €		
Gebäudewert (inkl. BNK)	200.230,40 €	25.000,00 €	8.000,00 €

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

Gebäudebezeichnung	04 Schuppen	05 Doppelgarage	
unterstellte Folgenutzung			
Berechnungsbasis • Brutto-Rauminhalt (BRI)	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung	
Baupreisindex (BPI) 07.03.2026 (2000 = 100)			
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr (2000) • NHK am Wertermittlungsstichtag			
Herstellungskosten (ohne BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)			
Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)			
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag			
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	7.000,00 €	8.000,00 €	

Gebäudesachwerte insgesamt		**248.230,40 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**15.000,00 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**263.230,40 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**144.204,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**407.434,40 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,85**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**346.319,24 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**50.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**296.319,24 €**
	rd.	**296.000,00 €**

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

34.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
beim BRI z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone);

bei der BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: 01 Mehrfamilienhaus (für unterstellte Folgenutzung als wie vor)
Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: 01 Mehrfamilienhaus (für unterstellte Folgenutzung als wie vor)
Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv
Gebäudetyp:	KG + EG, SD (voll ausgeb.)
Ausstattungsstandard:	gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	270,00 €/m³ BRI
Umrechnung auf die Bezugseinheit Bruttogrundfläche (BGF)		x	2,80
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp:	KG+EG, SD (voll ausgebaut)	x	1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x	0,84
(fiktives) Baujahr:	1976	x	0,88
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
• Regionalfaktor Bundesland	Rheinland-Pfalz	x	1,00
• Regionalfaktor Gemeindegröße	Weilerbach 14000 EW	x	0,93
• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)		x	0,805
modifizierter NHK-Grundwert		=	418,38 €/m² BGF

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) „Gebäudestandardstufe 3 , unterschiedliche Berechnungsbasis “

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

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

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).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den 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.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: 01 Mehrfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppen pauschal rd		10.000,00 €
Summe		10.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

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 getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Gesamtaußenanlage siehe Beschreib pauschal rd.	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter der Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.
Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d.h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage
der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren, insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren
Ortslage
bestimmt.
Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 15 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.
Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-50.000,00 €
• Bauschäden/ Unterhaltungsstau/ Wirtschaftliche Wertminderung pauschal rd. 20 %	-50.000,00 €	
Summe		-50.000,00 €

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Verwendung außer Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Baumängel beruhen auf Planungs-und Ausführungsfehlern(z.B. auch durch Einsparungen auf Kosten von Qualitätserfordernissen). Sie können in der Nutzungszeit des Bauwerks Bauschäden hervorrufen(z.B. Risse durch Gründungsfehler oder nicht ausreichende Bewehrung, Nässeschäden durch ungenügende Bauwerksabdichtung). Baumängel bestehen seit dem Beginn eines Bauwerks, also von Anfang an.
Bauschäden können jedoch auch durch äußere Einwirkungen entstehen(z.B. Risse durch unsachgemäße Gründung auf dem benachbarten Grundstück, Bergschäden, Wasserschäden, Sturm Holzerkrankungen und Schädlingsbefall) oder durch unterlassene Instandhaltung (Unterhaltungsstau) sowie als Folge eines Baumangels.
Es wird unterschieden zwischen den unbehebbaren Baumängel oder Bauschäden und den behebbaren Baumängel und Bauschäden. Der unbehebbare Mangel oder Schaden führt im allgemeinen zu einer Verkürzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer und ist nach der Systematik der Wertermittlungsverordnung bei der Wertminderung wegen Alters zu berücksichtigen. Ansonsten darf nur die Differenzgröße zur normalen Alterswertminderung in Ansatz gebracht werden.(Einfluß des unterstellten Wertminderungsverlaufs). Zu berücksichtigen ist, daß bei der Sachwertermittlung die Kosten für die zu sanierenden Bauteile mit dem ihrem Alter entsprechenden Zeitwert angesetzt werden. Nur in Ausnahmsfällen, in denen ein Baumangel oder Bauschaden zur Abwendung größerer Gefahren sofort zu beseitigen ist, kann es gerechtfertigt sein, die vollen Schadenbeseitigungskosten ohne Alterswertminderungsabschlag anzusetzen. Die Höhe des Abschlags ist demnach nicht immer identisch mit den Mängelbeseitigungskosten. Die Kosten einer umfassenden, handwerksgerechten Mängelbeseitigung wären möglicherweise höher zu veranschlagen.
Im Rahmen einer Bewertung werden Kosten der Mängelbeseitigung nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind.
Demnach sind bei der Wertermittlung die Schadenbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadenfreies Grundstück erwerben würde. Bei dieser Festlegung ist u.a. zu berücksichtigen, daß ein Erwerber solche Kosten steuerlich geltend machen kann. Demnach sind solche Kosten mit einem durchschnittlichen Dämpfungsfaktor anzusetzen.
Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
- nur zerstörungsfrei-augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt(dazu ist die Beauftragung
- eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme oder Vorplanung (i.S.d. Phasen der Architektenplanung nach § 15 HOAI)anzusehen sind.

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

34.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.
Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **310.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **296.000,00 €**.

Der bauliche Zustand ist entsprechend dem Alter lediglich befriedigend bis ausreichend. Es besteht bezüglich des **derzeitigen** Ausbaustandards ein nicht unerheblicher Unterhaltungs- und Schadensstau. Die Bewertungsdaten sind auch daraufhin abgestellt. (derzeitiger Ausbaustandard). Die im Gutachten angesetzten Kosten (Mindestansätze) sind notwendig zur Herstellung/Erhaltung der Bewohnbarkeit für „einfaches Wohnen“. (ehem. Bauernhaus) bezogen auf eine vernünftige Restlebens/Nutzungsdauer. Bezüglich heutigem Ausbaustandard besteht jedoch zusätzlich größerer Modernisierungsstau/ Unterhaltungsstau.

Bezüglich der vorhandenen Substanz macht eine grundlegende Instandsetzung/Modernisierung auf längere Sicht gesehen nur dann Sinn wenn die Kosten entsprechend genau abgewägt werden. Zusätzlich ist die Konstruktion aus dem Erstellungsjahr (Raumhöhen, verwendete Baustoffe, Grundrißgestaltung, energetische Anforderungen usw.) wahrzunehmen und in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Der **Verkehrswert**

für das mit einem

Wohnhaus (Mehrfamilienhaus)
bebaute Grundstück
in 67685 Weilerbach, Obere Pfeifermühle 1

Grundbuch *Eulenbis*	Blatt *478*	lfd. Nr. *17* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 11.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1279/6 4854 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2026 mit rd.

310.000,00 €

in Worten: dreihundertzehntausend 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 22. April 2026

_____
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

Vom 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

G U T A C H T E N

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

Ackerland genutzte Grundstück
Am Brunnenhübel

Grundbuch *Weilerbach*	Blatt *173*	lfd. Nr. *76* ***lt. Auftrag „Beschluss“ 12.)***
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1227 zu 30.173 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 31.01.2026 ermittelt mit rd.

60.346,00 €.

in Worten: sechzigtausenddreihundertsechsundvierzig Euro



Flurstück Nr. 1227, Ansicht Richtung Norden (rechts Waldrand "Ziegelhütte")

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

35 Allgemeine Angaben

35.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Ackerland
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weilerbach Blatt 173 BV 76 lt. Auftrag „Beschluss“ 12.)
Katasterangaben:	Gemarkung Weilerbach Flurstück 1227 Ackerland, Am Brunnenhübel zu 30.173 qm

35.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuch

35.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2026
Qualitätsstichtag:	31.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet

35.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren. s. Auftragsschreiben vom 12.11.2025

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

36 Grund- und Bodenbeschreibung

36.1 Lage

36.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Weilerbach ca. 14.000 Einwohner siehe Anlagen Ortsbeschreibungen Weilerbach , Eulenbis

36.1.2 Ortslage/ Kleinräumige Lage/ innerörtliche Lage

Das Grundstück liegt unmittelbar des östlichen Ortsgebietes von Weilerbach zwischen dem Neubaugebiet „Im Schönweiler“ und dem zur Gemeinde Weilerbach zugehörigen Wohnplatz „Ziegelhütte“.
Es ist zu einem von der Landesstraße 356 über den östlich des Neubaugebietes „Im Schönweiler“ vorbeiführenden befestigten Wirtschaftsweg direkt anzufahren.
Eine weitere direkte Zuwegung besteht ebenfalls von der Landesstraße 356 über einen beim Wohnplatz „Obere Pfeifermühle“ abzweigenden unbefestigten Wirtschaftsweg.
Das Grundstück wird als Ackerland genutzt.

36.2 Gestalt und Form

An der nördlichen Grenze des Grundstücks besteht zur tiefer liegenden Straße eine ca. 2-3 m hohe Böschung.
Die Geländeoberfläche des Grundstückes fällt nach Norden und Osten hin stetig ab (leichte Hanglage).
Das Grundstück ist nicht eingezäunt.
Die Grenzmaße siehe Anlage „Lageplan Kataster“.

Sonstiges

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsverfahren.

Ein Eintrag des Grundstückes im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

Das Grundstück liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

36.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

36.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

verpachtet

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

37 Ermittlung des Verkehrswerts

37.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als

Ackerland genutzte Grundstück
Am Brunnenhübel

Grundbuch *Weilerbach*	Blatt *173*	lfd. Nr. *76* *lt. Auftrag „Beschluss“ 12.)*
Gemarkung *Weilerbach*	Flur	Flurstück *1227 zu 30.173 qm*
Eigentümer Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 ermittelt.

37.2 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.

Bei ortsnahen Grundstücken liegt der Erfahrungswert beim 2-4 fachen des reinen Agrarlandwertes.

Vervielfältigungen bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

37.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Ackerland LF A 12000 (ohne Aufwuchs) A = Ackerland Bodenschätzung sL 4 D Lö 60/61 12000 = Grundstücksfläche (qm) Aufwuchs = kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.01.2026
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	30.173 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,50 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**1,50 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	31.01.2026	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	×	1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	×	1,00	
Fläche (m²)	12.000	30.173	×	1,00	
		Bodenschätzung, Ertragszahl, Ortsnähe	×	1,35	E2
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert			=	2,03 €/m²	
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**2,03 €/m²**	

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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		2,03 €/m²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen abgabenfreien Bodenwert	–	0,03 €/m²	E1
relativer abgabenfreier Bodenwert	**=**	**2,00 €/m²**	
Fläche	×	30.173 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=**	60.346,00 €	
	rd.	**60.346,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 insgesamt **60.346,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Lediglich Rundung	-0,03 €/m²
Summe	-0,03 €/m²

E2

bedingt durch Bodenschätzung, Ertragszahl und Ortsnähe ist eine Anpassung notwendig und angebracht

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

37.4 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**60.346,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**60.346,00 €**
	rd.	**60.346,00 €**

37.4.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das

Ackerland genutzte Grundstück
Am Brunnenhübel

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weilerbach	*173*	*76*
		lt. Auftrag „Beschluss“ 12.)
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weilerbach		*1227 zu 30.173 qm*
Eigentümer	*siehe Grundbuch*	
Zweite Abteilung (lt. Grundbuch):		

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2026 mit rd.

60.346,00 €

in Worten: sechzigtausenddreihundertsechsundvierzig 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 15. April 2026

_____
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

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

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.

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

38 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software /Angaben nicht ausschließlich)

38.1 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

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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)

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

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

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

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 Anlagetechnig 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

38.2 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

38.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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

Anlagen

Allgemein/ Hinweise/ Vorschriften

01 Karte Lage im Landkreis
02 Liegenschaftskarte Gesamtübersicht
03 Übersichtskarte Grundstücke nach Beschluss 1.), 2.), 3.) und 4.) ,11.), 12.)
04 Übersichtskarte Grundstück nach Beschluss 5.), 8.)
05 Übersichtskarte Grundstück nach Beschluss 6.), 7.), 9.), 10.)
06 Bodenrichtwertkarte
07 Bodenrichtwertkarte
08 Bodenrichtwertkarte
09 Bodenrichtwertkarte
10 Bodenrichtwertkarte
11 Zeichenerklärung Bodenrichtwerte
12 Zeichenerklärung Bodenrichtwerte
13 Zeichenerklärung Flächennutzungsplan
14 Legende
15 Ortsbeschreibung Weilerbach
16 Ortsbeschreibung Eulenbis

Flurstück 1277 Beschluss 1.)
17 Fotos
18 Fotos
19 Liegenschaftskarte
20 Lage
21 Luftbild mit Grenzverlauf
22 Grenzmasse (Riss)
23 Flächennutzungsplan

Flurstück 1278 Beschluss 2.)
24 Fotos
25 Liegenschaftskarte
26 Luftbild
27 Grenz- und Gebäudemasse
28 Flächennutzungsplan

Flurstück 1281/3 Beschluss 3.)
29 Fotos
30 Fotos
31 Liegenschaftskarte
32 Lage
33 Luftbild mit Grenzverlauf
34 Grenzmasse (Riss)
35 Flächennutzungsplan

Flurstück 1281/2 Beschluss 4.)
36 Fotos
37 Liegenschaftskarte
38 Lage
39 Luftbild mit Grenzverlauf
40 Grenzmasse (Riss)
41 Flächennutzungsplan

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

Flurstück 1327 Beschluss 5.)
42 Fotos
43 Fotos
44 Liegenschaftskarte
45 Lage
46 Luftbild mit Grenzverlauf
47 Grenzmasse (Riss)
48 Flächennutzungsplan

Flurstück 658 Beschluss 6.)
49 Fotos
50 Liegenschaftskarte
51 Lage
52 Luftbild mit Grenzverlauf
53 Grenzmasse (Riss)
54 Flächennutzungsplan

Flurstück 661 Beschluss 7.)
55 Fotos
56 Fotos
57 Liegenschaftskarte
58 Lage
59 Luftbild mit Grenzverlauf
60 Grenzmasse (Riss)
61 Flächennutzungsplan

Flurstück 749 Beschluss 8.)
62 Fotos
62 Fotos
64 Liegenschaftskarte
65 Lage
66 Luftbild mit Grenzverlauf
67 Grenzmasse (Riss)
68 Flächennutzungsplan

Flurstück 813/2 Beschluss 9.)
69 Fotos
70 Fotos
71 Liegenschaftskarte
72 Lage
73 Luftbild mit Grenzverlauf
74 Luftbild Lage
75 Grenzmasse (Riss)
76 Flächennutzungsplan

Flurstück 953/5 Beschluss 10.)
77 Fotos
78 Liegenschaftskarte
79 Lage
80 Luftbild mit Grenzverlauf
81 Grenzmasse (Riss)
82 Flächennutzungsplan

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

Flurstück 1279/6 Beschluss 11.)
83 Fotos 01 Wohnhaus
84 Fotos 02 Garagengebäude
85 Fotos 02 Garagengebäude
86 Fotos 03 Ehem. Wirtschaftsgebäude
87 Fotos 04 Schuppen
88 Bauplan 04 Schuppen
89 Fotos 05 Doppelgarage
90 Bauplan 05 Doppelgarage
91 Bauplan 05 Doppelgarage
92 Liegenschaftskarte
93 Luftbild
94 Gebäude Lageplan
95 Grenz/Gebäudemasse (Riss)
96 Grenzmasse (Riss)
97 Grundstücksfläche Aufteilung
98 Grundstücksfläche Aufteilung
99 Grundstücksfläche Aufteilung
100 Grundstücksfläche Aufteilung
101 Grundstücksfläche Aufteilung
102 BRI und BGF
103 Liegenschaftszinssätze
104 Sachwertfaktoren
105 Nutz/Wohnflächenfaktoren
106 Wohnflächenfaktoren
107 Wohnflächenfaktoren
108 Aufenthaltsräume
109 Aufenthaltsräume
110 Raumhöhen

Flurstück 1227 Beschluss 12.)
111 Fotos
112 Fotos
113 Liegenschaftskarte
114 Luftbild mit Grenzverlauf
115 Grenzmasse (Riss)
116 Grenzmasse (Riss)
117 Flächennutzungsplan

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

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

KREISBAUAMT

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 68 LBauO vom 24. Nov. 1998

BAUVORHABEN

Neubau einer Doppelgarage

Grundriss M 1:100

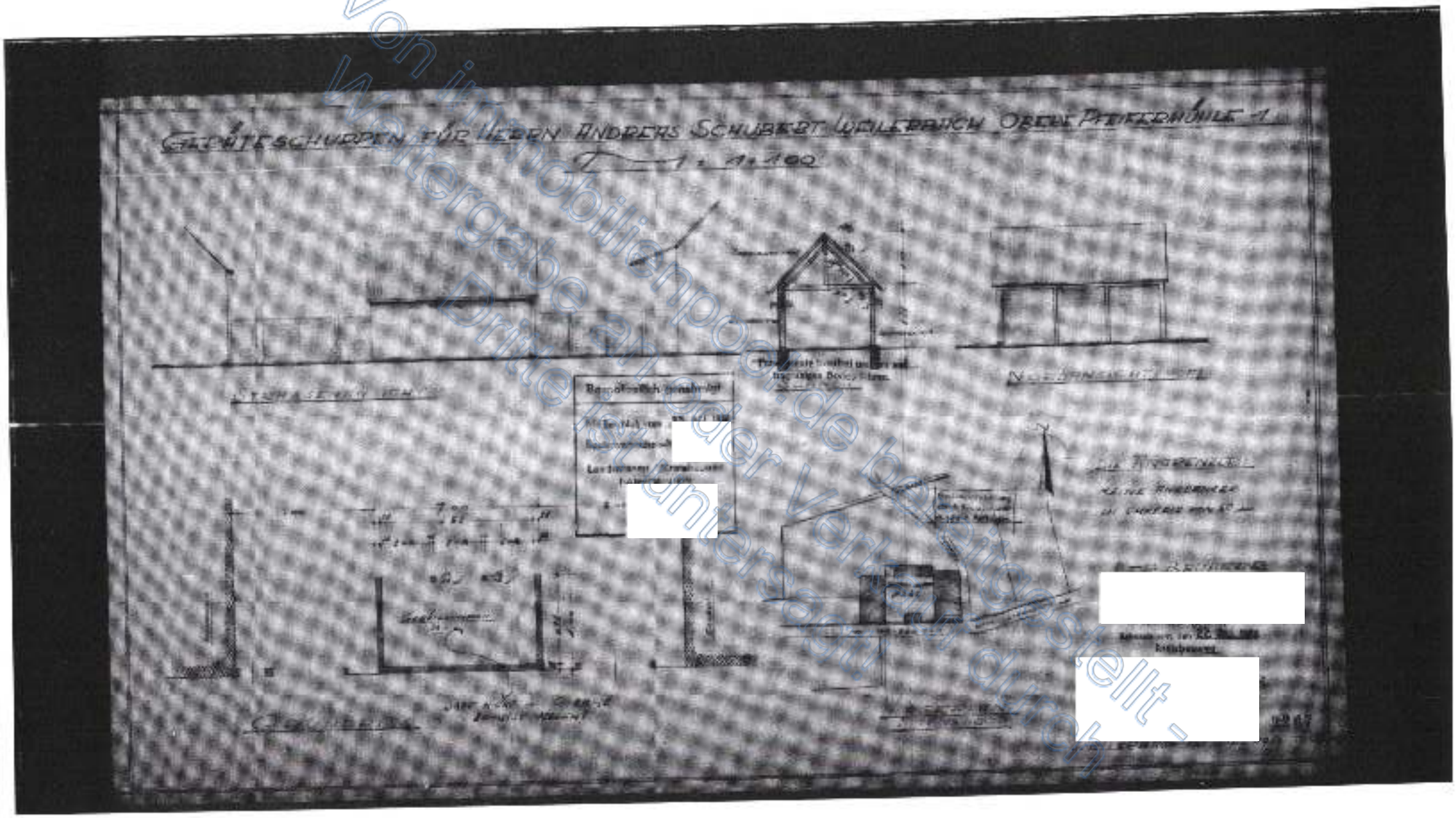
Ansicht West M 1:100

Schnitt A-A M 1:100

Ansicht Süd M 1:100

Ansicht Nord M 1:100

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



38)

01

MEHRFAMILIEN
WOHNHAUS







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

04

SCHUPPEN







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

EHEM. WIRTSCHAFTSGEBÄUDE







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







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

GARAGENGEBÄUDE





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

DOPPELGARAGE









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