

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!**



Dipl.-Ing. S. Druck, Im Eck 3, 67715 Geiselberg

Amtsgericht Kaiserslautern  
Bahnhofstraße 24  
67655 Kaiserslautern

## Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

**5 K 26/24**

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 ZVG (i.S.d. § 194 BauGB) für das  
landwirtschaftliche Flurstück Nr. 2117/5

**in 66851 Linden**



Der **Verkehrswert des Flurstücks** wurde zum Stichtag  
17.04.2025 ermittelt mit

**rd. 30,00 €.**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Kurzbeschreibung des Objektes</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage.....	5
3.1.1	Großräumige Lage.....	5
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form.....	5
3.3	Privatrechtliche Situation.....	5
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
3.4.1	Flächennutzungsplan.....	6
3.5	Entwicklungszustand.....	6
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3.8	beschränkte persönliche Dienstbarkeit.....	6
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>7</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	7
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
4.3	Bodenwertermittlung.....	8
4.4	Vergleichswertermittlung.....	9
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	9
4.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	10
4.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	10
<b>5</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>14</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	14
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	14
<b>7</b>	<b>Bilder</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Liegenschaftskarte</b> .....	<b>17</b>

# 1 Zusammenfassung

## 1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein landwirtschaftliches Flurstück, welches direkt an die Ortslage angrenzt.

Das Flurstück ist ca. 4,5 m breit und liegt zwischen einem bebauten Flurstück und einem forstwirtschaftlichen Flurstück.

Es ist tlw. geschottert.

Das Flurstück wurde als rückwertige Zuwegung zu einem Wohnhaus genutzt.

### • Tabellarische Übersicht

Nutzung:	landwirtschaftliches Flurstück
Stichtag der Wertermittlung	17.04.2025
Grundstücksfläche:	99 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	0,30 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2024)
Grundstücksfläche:	99 m <sup>2</sup>
Bodenwert	rd. 30€
Vergleichswert	rd. 31 €
Verkehrswert	rd. 30 €
Rechte und Belastungen	Keine bekannt

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Flurstück, unbebaut, tlw. geschottert
Objektadresse:	66851 Linden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Linden, Blatt 1397, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Linden, Flurstück 2117/5, Fläche 99 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Auftrag vom 17.03.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Erbengemeinschaft
Sonstige Beteiligte:	keine

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	18.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	18.03.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Flurstück konnte begangen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragsstellerin, sowie die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.04.2024</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</li><li>• Auskünfte zum Bauplanungsrecht</li><li>• Auszug aus dem Bodenschutzkataster</li></ul>

### 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein landwirtschaftliches Flurstück, welches direkt an die Ortslage angrenzt.

Das Flurstück ist ca. 4,5 m breit und liegt zwischen einem bebauten Flurstück und einem forstwirtschaftlichen Flurstück.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Linden (ca. 1111 Einwohner) Die Gemeinde liegt am Rand des Pfälzerwaldes, der in diesem Bereich nach Westen in die Sickinger Höhe übergeht. Zu Linden gehören zusätzlich die Wohnplätze Ländler-Hof, Lindener Mühle und Weiherhof.[2] Nachbargemeinden sind – im Uhrzeigersinn – Queidersbach, Krickenbach, Schopp, Horbach und Weselberg. Quelle: Wikipedia
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kaiserslautern ca. 17 km entfernt, Landstuhl ca. 13 km entfernt  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 111 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 270 (ca. 6 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A62 (ca. 10 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Schopp (ca. 7 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 140 km entfernt)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

Lage:	Ortsrand;
Topografie:	leicht hügelig;

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 99,00 m <sup>2</sup>  <u>Bemerkungen:</u> längliche Grundstücksform breite ca. 4,5 m
-------------------	--

#### 3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.04.2024 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht)</li> <li>• Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht)</li> </ul>
---------------------------------------	---

Anmerkung:	Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.4.1 Flächennutzungsplan

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche - Wald dargestellt.
---------------------------------------	---

### 3.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	landwirtschaftliche Fläche
--	----------------------------

### 3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt oder beruhen auf den Angaben am Ortstermin. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück ist aktuell Teile einer geschotterten rückwertigen Zuwegung zu einem Einfamilienhaus.

### 3.8 beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Folgende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch für die Pfalzwerke AG in Ludwigshafen eingetragen.

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht)  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht)
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht)  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht)

Die Leitungen dienen augenscheinlich der Stromversorgung.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wald genutzte Grundstück in 66851 Linden zum Wertermittlungstichtag 17.04.2025 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Wald genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Linden	1397	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	/	2117/5	99 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 17.04.2025  
 Entwicklungsstufe = forstwirtschaftliche Fläche  
 Grundstücksfläche = 99 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>0,30 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.04.2025	× 1,000	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Fläche (m <sup>2</sup> )	6000	319	× 1,000	
Entfernung zum Ortsrand (km)	Lage üblich	0 m	× 1,000	1)
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,30 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>0,30 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	99 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	29,70 €	
	<b>rd.</b>	<b>30,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2025 insgesamt **30,00 €**.

1) Bei dem Flurstück handelt es sich um eine besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, die durch ihre Siedlungsnähe geprägt sind.

Die Anpassung erfolgt mit Hilfe der Tabelle 4.7-9 des Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025.

#### 4.4 Vergleichswertermittlung

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>30,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,60 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>30,60 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>30,60 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>30,60 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>31,00 €</b>

##### 4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

###### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 %	0,60 €
Summe	0,60 €

###### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

###### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

##### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen

Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Instandhaltung, 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, 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.

## 5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **31,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Wald genutzte Grundstück in 66851 Linden

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linden	1397	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linden	/	2117/5

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Wald genutztes Flurstück zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2025 mit

**rd. 30 €**

**in Worten: dreißig Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Geiselberg, den 22. April 2025

---

Sandra Druck  
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige  
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Pfalz)

**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 Erfüllung 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 bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Kleiber – digital
- [6] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

### 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.02.2024) erstellt.

## 7 Bilder

Die roten Linien, zeigen in etwa die Lage des Flurstücks auf den Bildern.



(nach Auskunft der Antragstellerin steht der Baum voraussichtlich noch auf dem zu bewerteten Flurstück)





... bereitgestellt -  
... Verkauf durch  
... untersagt!

## 8 Liegenschaftskarte

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

**nicht für die Veröffentlichung im Internet freigegeben**