

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Amtsgericht Homburg

Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg



KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
unbebaute Grundstück
in 66453 Gersheim, Erfweiler Straße 12

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Rubenheim
Blatt: 1122

Gemarkung: Rubenheim
Flur: 5
Flurstück: 1200/3

Grundstücksgröße: 1.079 m²

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **3 K 11/23**

wurde der **Verkehrswert des Grundstücke** zum
Stichtag 02.04.2024 ermittelt mit rd.

57.400 €.

siehe Punkt 1.4 des Gutachtens

Objekt: unbebautes Baugrundstück

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Sachverständiger
für Immobilienbewertung

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Saarpfalz-Kreis

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Landkreis Neunkirchen

Hirschdell 62
66539 Neunkirchen

Tel: 06821/86508-98

Fax: 06821/86508-99

Mail: klaus.kirsch@gmx.com

Datum: 04.04.2024

Gutachten-Nr.: 2024-04-KK

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten incl. 3 Anlagen mit insgesamt 4
Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für
unsere Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.3	Bodenwertermittlung.....	9
3.4	Vergleichswertermittlung	11
3.5	Verkehrswert.....	12
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	13
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	13
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	13
4.3	Verwendete fachspezifische Software	13
5	Verzeichnis der Anlagen	13



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Baugrundstück, unbebaut

Objektadresse: Erfweiler Straße 12
66453 Gersheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rubenheim, Blatt 1122, lfd. Nr. 4

Katasterangaben: Gemarkung Rubenheim, Flur 5, Flurstück 1200/3,
Fläche 1.079 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Homburg
-Versteigerungsgericht-
Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg

Auftrag vom 01.03.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 02.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 02.04.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 02.04.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.04.2023
- Beschluss vom 13.04.2023 (Az. 3 K 11/23)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.04.2024
- Bodenrichtwert
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Fotodokumentation



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Kurzgutachten:

Gemäß Vorgabe des Auftraggebers soll das Gutachten als „Kurzgutachten“ erstellt werden.

Kanalanschluss:

Gemäß Angabe der Gemeinde Gersheim ist ein Anschluss an den öffentlichen Straßenkanal bereits vorhanden.

Wasseranschluss:

Gemäß Angaben der Stadtwerke Bliestal GmbH ist in den Planunterlagen der Stadtwerke zurzeit kein Wasseranschluss eingezeichnet. Eine Abrechnung über die Herstellung eines Anschlusses liegt ebenfalls nicht vor. Sollte zwischenzeitlich ein Wasseranschluss hergestellt worden sein, so wird (gemäß Angabe der Stadtwerke Bliestal GmbH) der Anschluss dem jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen einer zukünftigen Bebauung des Grundstücks in Rechnung gestellt.

Strommast:

Im Bereich der hinteren rechten Grundstücksgrenze wurde ein Strommast errichtet. Es konnte nicht geklärt werden, ob sich der Mast auf dem Bewertungsgrundstück befindet. Eine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs besteht nicht.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarpfalz-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gersheim (ca. 6.300 Einwohner); Ortsteil Rubenheim (ca. 650 Einwohner)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsmitte
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend; Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 34 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 33,5 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1079,00 m ² <u>Bemerkungen:</u> fast quadratische Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße L 231)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.



Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.04.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rubenheim, Blatt 1122 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Herrschervermerke:

keine Eintragung vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tät):

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erfragt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut.

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 unbebaute Grundstück in 66453 Gersheim, Erfweiler Straße 12 zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rubenheim	1122	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rubenheim	5	1200/3	1.079 m ²

3.2 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.



3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Orientierung	=	Südost-/Nordwestlage

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.079 m ²
Topografie	=	starke Hanglage
Orientierung	=	Westlage



Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 55,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 55,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	1.079	× 0,89	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	günstig	× 1,10	E3
Topografie	Hanglage	starke Hanglage	× 0,95	E4
Orientierung	Südost-/Nordwestlage	Westlage	× 1,04	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 53,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 53,20 €/m ²	
Fläche	× 1.079 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 57.402,80 € rd. 57.400,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2024 insgesamt 57.400,00 €.



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt entsprechend der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis mitgeteilten örtlichen Bodenpreisentwicklung.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Den gegenüber einem durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone besseren Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt der Sachverständige mit einem Zuschlag in Höhe von 10 % vom beitragsfreien Bodenrichtwert. Durch die größere Grundstücksbreite (ca. 34 m) wird eine, großzügigere Bebauung des Grundstücks oder auch die Teilung in zwei getrennt veräußerbare Grundstücke ermöglicht.

E4

Die gegenüber einem durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone stärkere Hanglage (Höhenunterschied zwischen straßenseitiger und rückseitiger Grundstücksgrenze ca. 6 m) berücksichtigt der Sachverständige mit einem Abschlag in Höhe von 5 % vom beitragsfreien Bodenrichtwert.

E5

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

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)		57.400,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	57.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	57.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	57.400,00 €
	rd.	57.400,00 €



3.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 66453 Gersheim, Erfweiler Straße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rubenheim	1122	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rubenheim	5	1200/3

wird zum Wertermittlungstichtag 02.04.2024 mit rd.

57.400 €

in Worten: siebenundfünfzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Neunkirchen, den 04. April 2024



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung 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

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 3: Fotos



Anlage 3: Fotos



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Stützmauer (ohne Wert)