

Ingenieur- und Sachverständigenbüro

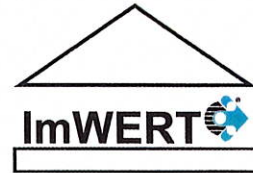
Diplom-Volkswirt

Georgios Eglentzes

amtlich zertifizierter Sachverständiger

personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC 17024

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Georgios Eglentzes, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Landau in der Pfalz

Marienring 13

76829 Landau

KA: 0721 - 17 02 80 18

SP: 06232 - 6 78 44 57

NW: 06321 - 48 08 09

Fax: 06321 - 48 09 06

eMail: info@imwert.de

Internet: www.imwert.de

Firmensitz:

Hauberallee 12

67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 10. April 2025

Az.: AG-LD3K128/24

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 3K 128/24

eingetragen im Grundbuch von Grundbuch von Hatzenbühl, Blatt 1869

lfd. Nr. 1, Gemarkung Hatzenbühl, Flurstück 395, Ackerland Mühlwegäcker, Fläche 3462 m²

lfd. Nr. 2, Gemarkung Hatzenbühl, Flurstück 396, Ackerland Mühlwegäcker, Fläche 1222 m²;

lfd. Nr. 3, Gemarkung Kandel, Flurstück 6584, Landwirtschaftsfläche Lichtenhart, Fläche 4964 m²;

Grundbuch von Kandel, Blatt 6165

lfd. Nr. 4, Gemarkung Kandel, Flurstück 6181, Landwirtschaftsfläche An der Sonnengasse, Fläche 5857 m²



Die Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke wurden zum Stichtag 09.04.2025 ermittelt mit rund

Flurstück 395 – Mühlwegäcker	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	12.500,00 €
Flurstück 396 – Mühlwegäcker	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	4.400,00 €
Flurstück 6584 – Lichtenhart	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	11.400,00 €
Flurstück 6181 – An der Sonnengasse	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	13.500,00 €

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 45 Seiten.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das AG Landau in der Pfalz wurde eine inhaltsgleiche CD erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	10
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 395 - Mühlwegäcker	11
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
3.2.2	Bodenwertermittlung	11
3.2.3	Vergleichswertermittlung	12
3.2.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
3.2.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	14
3.2.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 395 - Mühlwegäcker	15
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 396 - Mühlwegäcker	16
3.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
3.3.2	Bodenwertermittlung	16
3.3.3	Vergleichswertermittlung	17
3.3.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
3.3.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 396 - Mühlwegäcker	17
3.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 6584 - Lichtenhart	18
3.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
3.4.2	Bodenwertermittlung	18
3.4.3	Vergleichswertermittlung	19
3.4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
3.4.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 6584 - Lichtenhart.....	19
3.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 6181 - An der Sonnengasse..	20
3.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
3.5.2	Bodenwertermittlung	20
3.5.3	Vergleichswertermittlung	21
3.5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
3.5.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 6181 - An der Sonnengasse	21
4	Verkehrswerte.....	22

5	Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II	24
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	25
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
7.3	Verwendete fachspezifische Software.....	27
8	Verzeichnis der Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, unbebaut, genutzt als Landwirtschaftsflächen
Objektadresse:	keine Postalische Adresse, im Außenbereich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hatzenbühl, Blatt 1869, lfd. Nr. 1; lfd. Nr. 2; lfd. Nr. 4; Grundbuch von Kandel, Blatt 6165, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hatzenbühl, Flurstück 395, Fläche 3462 m ² ; Gemarkung Hatzenbühl, Flurstück 396, Fläche 1222 m ² ; Gemarkung Kandel, Flurstück 6584, Fläche 4964 m ² ; Gemarkung Kandel, Flurstück 6181, Fläche 5857 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz vom 12.03.2025 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungstichtag:	09.04.2025
Qualitätstichtag:	09.04.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	09.04.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung der Grundstücke durchgeführt. Die Liegenschaften konnten dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf dem Grundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.

Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Auskunft Baurecht • Auskunft Altlasten • örtliche Feststellungen • Auskunft Geoportal • Auskunft Gutachterausschuss

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Anmerkung zum Ortstermin:

Die am Ortstermin angefertigte Fotodokumentation zeigt jeweils die ungefähre Lage der zu bewertenden Flächen an (siehe auch Luftbilder mit Markierung).

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Auskünfte und Mitteilungen. 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 wesentlich werterheblich sind.

Anmerkung zu den Grundstücken:

Auftragsgemäß sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich die Grundstücke mit einer eigenständigen Position im Grundbuch getrennt zu bewerten.

In der zeitnahen Immobilienpraxis würden die Eigentümer normalerweise ein Gesamtangebot der Flurstücke 395 und 396 (Grundstücke liegen direkt nebeneinander) am Markt platzieren, welches den Wert der Summe der zwei Flurstücke hätte. Bei den zwei zu bewertenden Flurstücken handelt es sich um Grundstücke, die als Einheit wirtschaftlicher ist. Es ist daher zu empfehlen alle zusammen zu versteigern.

Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichen Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022 nicht mehr vollständig, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell (Bewertungsstichtag) befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2010 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Germersheim
Ort und Einwohnerzahl:	Kandel (ca. 9.000 Einwohner) Hatzenbühl (ca. 2.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Landau in der Pfalz ca. 16 km, Neustadt an der Weinstraße ca. 34 km, Karlsruhe ca. 22 km <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 121 km <u>Bundesstraßen:</u> B 427 ca. 700 m <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 Kandel-Mitte ca. 1 km <u>Bahnhof:</u> Bhf. Kandel ca. 1,5 km <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 145 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

außerörtliche Lage:	Ortsrand, siehe Anlagen
---------------------	-------------------------

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	siehe Anlagen
-------------------	---------------

2.3 Baugrund etc.

Straßenart:	Landwirtschaftsweg, befestigt und unbefestigt
Altlasten:	Siehe Anlagen
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 nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen zwei unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 09.04.2025 vor.

Grundbuch von Hatzenbühl, Blatt 1869:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hatzenbühl folgende Eintragungen:

Pos. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht und Bebauungsbeschränkung) für ...

Pos. 2: gelöscht

Pos. 3: Zwangsversteigerungsvermerk...

Grundbuch von Kandel, Blatt 6165:

Pos. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht und Bebauungsbeschränkung) für ...

Pos. 3: Zwangsversteigerungsvermerk...

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 bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

Keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind augenscheinlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Germersheim vom 10.04.2025 sind keine Baulasten für die zu bewertenden Grundstück eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Siehe Anlagen

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen (Lt. Auskunft der zugehörigen Stellen).

2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

“reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich / per E-Mail 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 und Verpachtungssituation

Die Grundstücke sind unbebaut und werden als Landwirtschaftsflächen genutzt.
Die Objekte sind teilweise eigengenutzt, teilweise verpachtet.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte** für die als **Landwirtschaftsflächen genutzte** Grundstücke in Mühlwegäcker, Lichtenhart, An der Sonnengasse (Gemarkung Hatzenbühl, Kandel) zum **Wertermittlungsstichtag 09.04.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hatzenbühl	1869	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hatzenbühl	395	3.462 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hatzenbühl	1869	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hatzenbühl	396	1.222 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hatzenbühl	1869	4
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kandel	6584	4.964 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kandel	6165	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kandel	6181	5.857 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 395 - Mühlwegäcker	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	3.462 m ²
Flurstück 396 - Mühlwegäcker	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	1.222 m ²
Flurstück 6584 - Lichtenhart	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	4.964 m ²
Flurstück 6181 - An der Sonnengasse	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	5.857 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		15.505 m ²

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 395 - Mühlwegäcker

3.2.1 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, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 4.500 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 55

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.04.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 3.462 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3,00 €/m²	Erläuterung
---	----------	-----------------------------	--------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	4.500	3.462	× 1,00	
Ackerzahl (AZ)	55		× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 3,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 3,00 €/m²	
Fläche	× 3.462 m ²	
Bodenwert	= 10.386,00 € rd. 10.400,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 insgesamt **10.400,00 €**.

3.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 395 - Mühlwegäcker“ 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)	10.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 10.400,00 €
Marktanpassung	× 1,20 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 12.480,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Vergleichswert	= 12.480,00 € rd. 12.500,00 €

3.2.3.1 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, baulicher 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebädefaktoren), 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 Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

3.2.3.2 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 zeitlichen 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 (Gebädefaktoren), 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 Bewertungsobjektes (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.

3.2.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 395 - Mühlwegäcker

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **12.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 395 - Mühlwegäcker wird zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 mit rd.

12.500,00 €

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 396 - Mühlwegäcker**3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

wie zuvor

3.3.2 Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**Der **Bodenrichtwert** beträgt **3,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 4.500 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 55

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.04.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 1.222 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	4.500	1.222	× 1,00	
Ackerzahl (AZ)	55		× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	3,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 3,00 €/m²	
Fläche	× 1.222 m²	
Bodenwert	= 3.666,00 € <u>rd. 3.670,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 insgesamt **3.670,00 €**.

3.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 396 - Mühlwegäcker“ 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)		3.670,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.670,00 €
Marktanpassung	x	1,20 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	4.404,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	4.404,00 €
	rd.	4.400,00 €

3.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Wie zuvor.

3.3.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 396 - Mühlwegäcker

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 396 - Mühlwegäcker wird zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 mit rd.

4.400,00 €

geschätzt.

3.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 6584 - Lichtenhart**3.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Wie zuvor.

3.4.2 Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 8.000 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 75

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.04.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 4.964 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,10 €/m²	Erläuterung
---	----------	-----------------------------	--------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	8.000	4.964	× 1,00	
Ackerzahl (AZ)	75		× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 2,10 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 2,10 €/m ²	
Fläche	× 4.964 m ²	
Bodenwert	= 10.424,40 € <u>rd. 10.400,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 insgesamt **10.400,00 €**.

3.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 6584 - Lichtenhart“ 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)		10.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	10.400,00 €
Marktanpassung	x	1,10 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	11.440,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	11.440,00 €
	rd.	11.400,00 €

3.4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Wie zuvor

3.4.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 6584 - Lichtenhart

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **11.400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 6584 - Lichtenhart wird zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 mit rd.

11.400,00 €

geschätzt.

3.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 6181 - An der Sonnengasse**3.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Wie zuvor.

3.5.2 Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 8.000 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 75

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.04.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= 5.857 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,10 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	x 1,00	
Nutzungsart	Ackerland		x 1,00	
Fläche (m ²)	8.000	5.857	x 1,00	
Ackerzahl (AZ)	75		x 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	2,10 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 2,10 €/m ²	
Fläche	× 5.857 m ²	
Bodenwert	= 12.299,70 € rd. 12.300,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 insgesamt **12.300,00 €**.

3.5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 6181 - An der Sonnengasse“ 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)		12.300,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.300,00 €
Marktanpassung	x	1,10 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	13.530,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	13.530,00 €
	rd.	13.500,00 €

3.5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Wie zuvor

3.5.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 6181 - An der Sonnengasse

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **13.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 6181 - An der Sonnengasse wird zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 mit rd.

13.500,00 €

geschätzt.

4 Verkehrswerte

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 395 – Mühlwegäcker	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	3.462,00 m²	12.500,00 €
Flurstück 396 – Mühlwegäcker	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	1.222,00 m²	4.400,00 €
Flurstück 6584 – Lichtenhart	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	4.964,00 m²	11.400,00 €
Flurstück 6181 – An der Sonnengasse	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	5.857,00 m²	13.500,00 €
Summe		15.505,00 m²	41.800,00 €

Die **Verkehrswerte** für das die
Landwirtschaftsflächen genutzte Grundstück in
Mühlwegäcker, Lichtenhart, An der Sonnengasse
(Gemarkung Hatzenbühl, Kandel)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hatzenbühl	1869	1
Gemarkung	Flurstück	
Hatzenbühl	395	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hatzenbühl	1869	2
Gemarkung	Flurstück	
Hatzenbühl	396	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hatzenbühl	1869	4
Gemarkung	Flurstück	
Kandel	6584	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kandel	6165	1
Gemarkung	Flurstück	
Kandel	6181	

werden zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 mit rd.

Flurstück 395 – Mühlwegäcker	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	12.500,00 €
Flurstück 396 – Mühlwegäcker	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	4.400,00 €
Flurstück 6584 – Lichtenhart	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	11.400,00 €
Flurstück 6181 – An der Sonnengasse	unbebaut (Landwirtschaftsflächen)	13.500,00 €

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.

Neustadt an der Weinstraße, den 10. April 2025

Georgios Eglentzes
Diplom-Volkswirt



5 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegen zwei unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 09.04.2025 vor.

Grundbuch von Hatzenbühl, Blatt 1869:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hatzenbühl folgende Eintragungen:

Pos. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht und Bebauungsbeschränkung) für einen Versorger...

Es wird unterstellt, dass ein zukünftiger Erwerber diese Last akzeptiert.

Der Wert der Last ist nahezu wertneutral.

Der Wert der Last wird mit 0,00 € geschätzt.

Pos. 2: gelöscht

Pos. 3: Zwangsversteigerungsvermerk...

Diese Position ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last wird mit 0,00 € geschätzt.

Grundbuch von Kandel, Blatt 6165:

Pos. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht und Bebauungsbeschränkung) für einen Versorger...

Es wird unterstellt, dass ein zukünftiger Erwerber diese Last akzeptiert.

Der Wert der Last ist nahezu wertneutral.

Der Wert der Last wird mit 0,00 € geschätzt.

Pos. 3: Zwangsversteigerungsvermerk...

Diese Position ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last wird mit 0,00 € geschätzt.

6 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.

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 Schadenersatzhaftung 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 500.000,00 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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland
- [ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen
- [Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer

[Oberer GAA]

Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2013-2025 (LGM)

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2025) erstellt.