

BestValue Immobilienbewertung

Petronia-Steiner-Str. 23, 67346 Speyer

Tel: 0176 48 08 44 18

Fax: 06232 31 28 89 7

Email: info@bestvalue-immobilienbewertung.de



Gutachten-Nr.: 2024-04-30-V-32

Aktenzeichen: 1 K 2/24

Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt

**Habsburger Allee 1A und 1B, 76767 Hagenbach**

Grundstück bebaut mit einem Doppelhaus

jede Doppelhaushälfte bestehend aus einem Dreifamilienhaus

nebst Keller, Garten, zwei Doppelgaragen und acht Außenstellplätzen

½-Anteil am Verkehrswert: 515.000,00 EUR**(Gesamtverkehrswert: 1.030.000,00 EUR)****zum Stichtag 28.05.2024**

Digitale Ausfertigung

Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(EuroZert - DIN EN ISO/IEC 17024)

Zertifizierte Sachverständige nach Dekra D1 und D2

Zusammenfassung

Objektadresse	Habsburger Allee 1A und 1B, 76767 Hagenbach
Amtsgericht	Kandel
Grundbuch von	Hagenbach
Grundbuchblatt	3025
Flurstück	6801
Grundstücksfläche	858 m ²
Objektart	Mehrfamilienhaus (Doppelhaus)
Wohnfläche	ca. 586 m ² Gesamtwohnfläche (je DHH ca. 293 m ²)
Baujahr	1993
Tag der Ortsbesichtigung	28.05.2024
Wertermittlungstichtag	28.05.2024
Qualitätstichtag	28.05.2024
Erstellungsdatum	01.07.2024
Vermietungsstand	tlw. leerstehend, eigengenutzt und vermietet
Bodenwert gesamt	360.000,00 €
Verkehrswert gesamt	1.030.000,00 €
½-Anteil	515.000,00 €

Inhalt

Zusammenfassung	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Gutachtenerstellung.....	5
1.3 Stichtage	6
1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung	6
1.5 Fragen des Gerichts.....	8
2. Erläuterungen zum Umfang	9
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	11
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	13
5. Standortanalyse	15
5.1 Lageübersicht.....	15
5.2 Makrolage	16
5.3 Mikrolage	18
6. Objektbeschreibung	20
6.1 Grundstück.....	20
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	21
6.2.1 Gebäudestruktur	21
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	22
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	23
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung	24
6.2.5 Allgemeinbeurteilung	27
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	28
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation	28
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	29
7. Marktanalyse	31
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	31
7.2 Mietmarkt	32
7.3 Grundstücksmarkt.....	32
8. Wertermittlung.....	35
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	35
8.1.1. Grundsätze	35

8.1.2. Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren	35
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung	36
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes	36
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	37
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes	38
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells.....	38
8.3.2 Ertragswertermittlung.....	46
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells	48
8.3.4 Sachwertermittlung.....	54
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	56
9. Verkehrswert (Marktwert).....	57
Anlagen.....	58
Fotodokumentation	58
Lageplan	66
Grundrisse, Ansichten, Schnitte	67
Aufteilungsplan.....	72
WEG-Bescheinigung	73
Liegenschaftskataster.....	74
Einstufung Risikolage.....	75

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	02.05.2024 (Datum Auftragsschreiben)
Auftraggeber	Amtsgericht Landau in der Pfalz -Vollstreckungsgericht- Marienring 13 76289 Landau in der Pfalz
Eigentümer	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
Objektadresse	Habsburger Allee 1A und 1B 76767 Hagenbach
Objektart	Mehrfamilienhaus (Doppelhaus)
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB (davon ½-An- teil) im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhe- bung der Gemeinschaft.

1.2 Gutachtenerstellung

Auftragnehmer	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
Ansprechpartner	Selina Butz, M.Sc. Personenzertifizierte Sachverständige für die Wertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 Zertifizierungsnummer: ZN-2022-28-03-1580

1.3 Stichtage

Ortsbesichtigung	28.05.2024, 11:00 – 13:00 Uhr
Beteiligte	Herr <i>anonymisiert</i>, Bewohner und Sohn des Antragstellers Frau <i>anonymisiert</i>, Eigentümerin und Antragsgegnerin M.Sc. Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 08.05.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Der Antragsteller war selbst nicht anwesend und wurde vertreten durch den dort wohnhaften Sohn.
Wertermittlungsstichtag	28.05.2024
Qualitätsstichtag	28.05.2024 Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Umfang der Besichtigung	Eine Innenbesichtigung wurde durch die Eigentümerin bzw. Bewohner des Hauses ermöglicht. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten nur in Teilbereichen besichtigt werden. Nicht begangen werden konnte folgende Räumlichkeiten: - Habsburger Allee 1A: Keller, Wohneinheit im OG, Wohneinheit im DG, Spitzboden, Garten, Garage von innen - Habsburger Allee 1B: Räumlichkeiten im Keller, die mutmaßlich als Souterrain Wohnung vermietet werden.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Das Doppelhaus gehört zwei Eigentümer(-gemeinschaften) zu gleichen Teilen (je ½-Anteil). Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde 2011 beim Bauamt beantragt und liegt vor. Die Immobilie wurde jedoch daraufhin nicht notariell geteilt, was bedeutet, dass sich die Zwangsversteigerung auf die Hälfte des gesamten Grundstücks und damit über beide Gebäudehälften erstreckt. Da die Voraussetzungen für eine Teilung gegeben sind, wird geraten, die Immobilie so bald als möglich notariell teilen zu lassen.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des $\frac{1}{2}$ -Anteils zur Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft ermittelt. Es handelt sich um einen rechnerisch ermittelten Anteil, welcher schwer marktgängig ist, da der jeweilige Miteigentümer in seiner Verfügungsmacht eingeschränkt ist. Somit ist der Kreis möglicher Ersteher erheblich begrenzt. Ob und in welcher Höhe ein Abschlag auf den Wert des Bruchteilseigentum gerechtfertigt ist, kann schwer beurteilt werden, da Bruchteile nur selten auf dem Grundstücksmarkt gehandelt werden. Es wird deshalb nur der rechnerische Bruchteil ($\frac{1}{2}$) vom Verkehrswert dargestellt.

Das Grundstück ist bebaut mit einem Doppelhaus, wobei jede Doppelhaushälfte offiziell drei Wohnungen beinhaltet (EG/OG/DG). Es ist anhand der Gegebenheiten vor Ort anzunehmen, dass im Keller jeweils eine weitere Wohneinheit untergebracht ist. Dafür sprechen auch jeweils vier Klingelschilder und vier Briefkästen. Eine Nutzungsänderung hierfür wurde nach Rücksprache mit dem Bauamt nicht beantragt. Eine Besichtigung dieser Bereiche war nicht möglich, weshalb die genauen Umstände ungeklärt bleiben. Es ist vorstellbar durch den Antrag einer Nutzungsänderung eine Wohnnutzung genehmigen lassen zu können. Hierfür müssen jedoch gewissen Rahmenbedingungen erfüllt sein, die ohne eine Besichtigung abschließend nicht nachvollzogen werden können. Somit wird in dieser Wertermittlung für den Keller eine reine Kellernutzung ohne Wohnfläche angenommen.

Zwei der sechs Wohnungen konnten nicht von innen besichtigt werden. Es wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass die nicht besichtigten Wohnungen über einen vergleichbaren Ausstattungsstandard wie die besichtigten Wohnungen verfügen. Ferner wird unterstellt, dass die technischen Anlagen vollumfänglich funktionsfähig sind und an den nicht zugänglichen oder den nicht sichtbaren Bauteilen keine signifikant wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel vorliegen. Anderslautende Aussagen wurden seitens des Auftraggebers auf Nachfrage bei der Ortsbesichtigung auch nicht gemacht.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung von Teilbereichen wird durch einen Sicherheitsabschlag von 5 % der entsprechenden anteiligen baulichen Anlagen (rund 65.000 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Die Heizungsanlage der Habsburger Allee 1B ist bereits seit 2023 defekt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gaszentralheizung ausgetauscht werden muss. Die Bewohner der Wohnungen haben sich jeweils zur vorübergehenden Lösung dezentrale Heizungssysteme (Boiler, Heizlüfter, Holzofen) beschafft.

1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- (1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hier nicht vorhanden.

- (2) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:

Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter 6.3.3 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation).

- (3) Die Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie die Höhe des Wohngeldes bei Wohn- und Teileigentum:

Es ist kein Verwalter bestellt.

- (4) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift):

Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

- (5) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:

Hier nicht vorhanden.

- (6) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Hier nicht vorhanden.

- (7) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):

Hier nicht vorhanden.

- (8) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:

Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung).

2. Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren.

Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Somit ist diese Wertermittlung kein Bausubstanzgutachten, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf die Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen beruhen. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs, etc. verdeckte Bauteile können daher Bauschäden aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt. Da keine Bauteilöffnungen durchgeführt werden ist das Ausmaß und der Umfang des tatsächlichen Schadens oder Mangels nur durch ein ausführliches, separates Schadensgutachten zu erfassen, welches nicht Auftragsbestandteil dieser Verkehrswertermittlung ist.

Die vorliegende Wertermittlung geht insoweit von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel und Schäden jedoch vorliegen, kann das zu erheblichen Abweichungen von den hier ermittelten Werten führen. Diese Mängel und Schäden wären durch Sondersachverständige zu prüfen.

Stichprobenartig wurden haustechnische Einrichtungen einer Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit im gesamten Objekt unterstellt.

Es erfolgte keine gesonderte Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte vor Ort. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Insofern nicht anders angegeben konnten keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

Die im Gutachten auszugsweise dargestellten Grundrisse, Schnitte oder sonstigen Abbildungen und textliche Angaben, können daher Darstellungen und Informationen enthalten, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Inwieweit alle vorhandenen baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt sind und ob die mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen (Standicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Umweltschutz, Arbeitsstättenrichtlinien, etc.) umgesetzt und eingehalten wurden, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Einrichtungsgegenstände (Einbauküchen, etc.) oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Markisen, Kaminöfen, Gartenmöbel, Blumenkübel, Gartenhaus etc.), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Für die Wertermittlung waren ggf. aus den Unterlagen, Angaben und Auskünften Annahmen zu treffen. Sollten sich diese als nichtzutreffend oder überholt herausstellen, so ist das Gutachten gegebenenfalls zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Hauses wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit schriftlicher Erlaubnis der des Sachverständigen zulässig.

3. Allgemeine Begrifflichkeiten

Verkehrswert (§ 194, BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)

Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche, je Quadratmeter Grundstücksfläche, zulässig sind.

Nutzfläche (DIN 277)

Ist der Anteil der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z. B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird. Verkehrsflächen (VF) wie Aufzüge, Flure etc. gehören nicht zur Nutzfläche.

Wohnfläche (WoFIV)

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

- Zubehörräumen, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen
- Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräumen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt so-wie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

4. Wertermittlungsgrundlagen

Von den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Baupläne mit Grundrissen, Schnitt und Ansichten aus 1992
- Flächenberechnungen und Baubeschreibung aus 1990
- Altgutachten vom 11.01.2023

Der Sachverständige geht in dieser Wertermittlung davon aus, dass die den Beteiligten vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 14.05.2024 mit letzter Änderung vom 15.02.2024)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.05.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 07.05.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.06.2024
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.03.2011
- Risikokartierung vom 01.07.2024
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Auskunft zur Erschließungssituation der Stadtverwaltung
- Bewertungsrelevante Parameter

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objektdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese, teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

Gesetzliche Grundlagen und Literatur

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BelWertV: Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

Gif: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

Literatur

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2019

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Richard Boorberg Verlag, 2. Auflage 2013

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2014

5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

Ort	Hagenbach
Landkreis	Germersheim
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen ¹	5.518
Fläche ²	15,86 km ²
Demografietyt ³	Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung <i>„Die Gemeinden im Typ 3 sind zu einem großen Teil stabile ländliche, durch moderate Alterung und Schrumpfung gekennzeichnete Kommunen. Sie weisen eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung bei einem leicht überdurchschnittlichen Anteil der über 80-Jährigen auf. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i>
Kaufkraftindex ⁴	101,3 % (Index BRD = 100 » 25.877 € pro Einwohner und Jahr)

¹ Quelle: Statistisches Landesamt, Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2022

² Quelle: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2024

Arbeitsmarkt⁵

Arbeitslosenquote Bund	5,8 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,2 % (+0,4 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote LK Gernersheim	4,7 % (+0,8 zum Vorjahr)

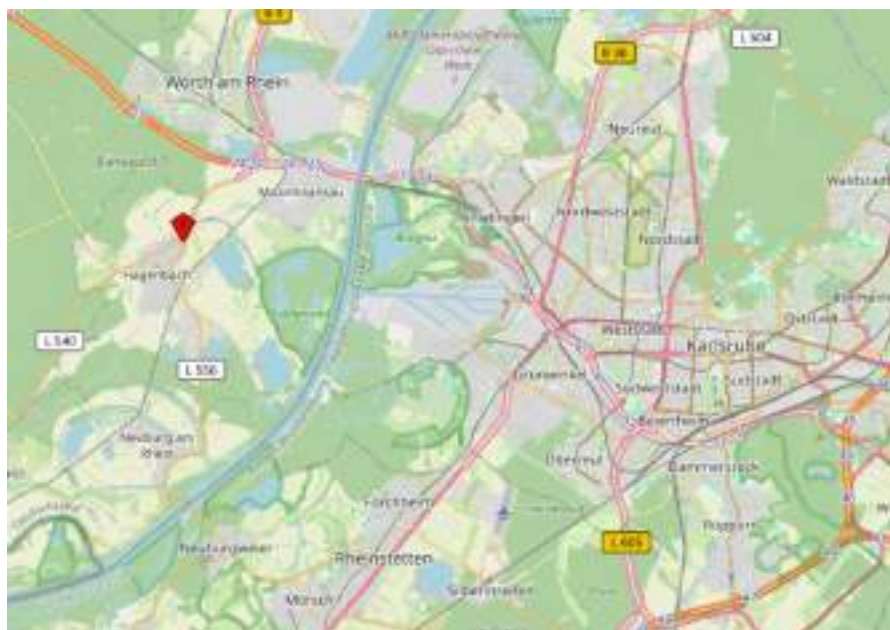
Entfernungen

Wörth am Rhein	ca. 3 km
Karlsruhe	ca. 7 km
Landau i.d. Pfalz	ca. 27 km
Mannheim	ca. 62 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca.3 km), A 5 (ca. 18 km), A 8 (ca. 22 km)
Bundesstraße	B 9 (ca. 3 km), B 10 (ca. 4 km), B 36 (ca. 10 km)
Bahnhof	Karlsruhe (ca. 15 km), Neustadt a.d. Weinstraße (ca. 45 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 45 km), Stuttgart (ca. 90 km), Frankfurt a.M. (ca. 140 km)

5.2 Makrolage



Habsburger Allee 1A und 1B, 76767 Hagenbach - Regionale Lage⁶

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Mai 2024

⁶ Quelle: OpenStreetMap

Die Ortsgemeinde Hagenbach ist ein Teil der Verbandsgemeinde Hagenbach und gehört zum Landkreis Germersheim. Hagenbach liegt in der Oberrheinischen Tiefebene im Süden von Rheinland-Pfalz und westlich des Rheins in der Nähe der Rheinbrücke von Karlsruhe.

Der Verbandsgemeinde gehören 4 Ortsgemeinden an: Hagenbach Stadt, Berg (Pfalz), Neuburg am Rhein und Scheibenhardt. Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Wörth, Maximiliansau, Karlsruhe, Neuburg am Rhein und Berg. Größere Städte wie Karlsruhe, Landau, Speyer und Mannheim sind über die nahegelegene B 9, B 10 und A 65 schnell zu erreichen.

Hagenbach ist Teil der Wirtschaftsregion Landkreis Germersheim, welche sich sowohl in die Metropolregion Rhein-Neckar als auch in die Technologie-Region Karlsruhe einbettet. Die Wirtschaft im Landkreis zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus. Werke großer Unternehmen sind hier ebenso vor Ort wie erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetriebe. Zu den größten Unternehmen zählen u. a. Mercedes-Benz Werk Wörth der Daimler Truck AG, die Papierfabrik Palm in Wörth, das Global Logistics Center der Mercedes-Benz AG in Germersheim. In Hagenbach selbst sind verschiedene Betriebe im Handwerks- und Dienstleistungssektor ansässig sowie mehrere Automobilzulieferer. Das größte Unternehmen ist der Automobilzulieferer Linde+Wiedmann mit rd. 150 Mitarbeitern.

Hagenbach gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar und dem Karlsruher Verkehrsverbund an und ist mit den Städten Karlsruhe, Landau und Germersheim durch Buslinien verbunden. Außerdem verfügt Wörth über einen Bahnhof mit ausgeprägten Regionalbahnverkehr in Richtung Karlsruhe, Wörth, Speyer und Lauterbourg (Frankreich).

Der Landkreis Germersheim wird mit leichten Zukunftschancen eingestuft und belegt Platz 162 von 400 Landkreisen in Deutschland. Über Jahre hinweg ist eine leichte Bevölkerungszunahme zu beobachten.

Zusammenfassend kann die Makrolage unter Berücksichtigung der oben angeführten Anknüpfungspunkte für die vorliegende Nutzung als gut eingestuft werden.

5.3 Mikrolage



Habsburger Allee 1A und 1B, 76767 Hagenbach - Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgegenstand ist im Nordosten von Hagenbach am Ortsrand in einem allgemeinen Wohngebiet gelegen. Das Grundstück befindet sich in Ecklage und grenzt unmittelbar an die L540, welche Hagenbach mit Frankreich (Lauterbourg) und Neustadt a.d. Weinstraße verbindet. Der Hagenbacher Altrhein führt auf der gegenüberliegenden Seite der L540 entlang.

Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute Ortsdurchfahrtstraße mit beidseitigen Gehwegen und kostenfreien PKW-Stellplätzen.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung unterschiedlicher Baujahre geprägt.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind im Ort vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Im Ort gibt es eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in der Ortsgemeinde Hagenbach wird über Buslinien abgewickelt. Diese dienen u.a. den in der Ortsmitte gelegenen Bahnhof an. Zudem werden die Ziele Germersheim, Neuburg, Wörth, Kandel und Maximiliansau angefahren.

Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßen- und Fußgängerverkehr sowie den ÖPNV als gut zu beurteilen.

⁷ Quelle: OpenStreetMap

Im Hinblick auf das Standortumfeld und die benachbarten Nutzungen und Bebauungen sowie die Lage mit guten Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend mittel bis gut beurteilt werden.

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts auf einer Skala von 1 – 5 (1 ~ normal, 5 ~ ausgezeichnet) handelt es sich mit einer Einordnung von 3.4 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine gute Wohnlage.



Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

6. Objektbeschreibung

6.1 Grundstück

Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen annähernd regelmäßigen Zuschnitt. Die Straßenfront beträgt ca. 30 m, die mittlere Tiefe ca. 24 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Die Garage mit anschließendem Gewächshaus führt mit einer Länge von rd. 9 m an der westlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 6800/2 entlang. Direkt angebaut ist von diesem benachbarten Grundstück ebenfalls die Garage.



Überblick Grenzbebauung⁹

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist annähernd eben und ohne wesentliche Höhenunterschiede. Geringe Höhenunterschiede werden durch die Geländeprofilierung und die baulichen Anlagen ausgeglichen.

Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung. Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die adressgebende Straße Habsburger Allee sichergestellt.

⁹ Quelle: Geoportal RLP

Das Grundstück technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten und offene Straßenausbaubeträge lagen nicht vor, es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Durch die direkt vorbeiführende Ortsdurchfahrtsstraße und die Landstraße L 540 ist ein vermehrtes Verkehrsaufkommen und damit erhöhter Verkehrslärm wahrnehmbar.

Hochwassergefährdungslage

Entsprechend der Analyse der Zürs Hochwassergefährdung, liegt das Bewertungsobjekt in Gefährdungsklasse 2, welche einer geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren). Die Starkregengefährdung wird darüber hinaus ebenfalls als gering eingeschätzt (siehe Anlagen).

6.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Vorbemerkung: Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten durch Inaugenscheinnahme, zerstörenden Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder baujahrestypischen Annahmen.

6.2.1 Gebäudestruktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem II-geschossigen Mehrfamilienhaus in Form eines Doppelhauses bebaut. Die vollständig unterkellerten Gebäude verfügen über ein Satteldach inkl. ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. In jedem Gebäude sind jeweils drei Wohnungen untergebracht. Je Etage ist eine Wohnung angeordnet.

Die Obergeschosse werden jeweils über ein zentral errichtetes Treppenhaus erschlossen. Die Wohnungen verfügen über drei (DG) bzw. vier (EG, OG) Zimmer, eine separate Küche und ein Badezimmer zzgl. Balkon oder Terrasse. Die Wohnungen haben eine zweckmäßige Grundrissgestaltung, sämtliche Zimmer sind über den jeweiligen Eingangsbereich (Flur/Diele) zugänglich.

Im Keller befinden sich Kellerräume sowie die Haustechnik mit Zugang vom zentralen Treppenhaus. Vier der sieben Kellerräume konnten nicht betreten werden. Diese werden offensichtlich und nach Aussage der Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt.

An der westlichen und östlichen Hausseite ist jeweils eine Doppelgarage errichtet, die unmittelbar von der Habsburger Allee angefahren werden. Vor den Garagen sind außerdem je zwei Außenstellplätze vorhanden. An der östlichen Grundstücksseite sind vier weitere Außenstellplätze errichtet. Hinter dem Gebäude befindet sich ein nach Häusern getrennter Garten inkl. Unterstand und Gewächshaus, welcher durch die jeweilige Erdgeschosswohnung oder durch die Garage zu erreichen ist.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Seitens der Beteiligten wurde eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 31.05.1990 übergeben.

Die in der Wohn- und Nutzflächenberechnung gemachten Wohnflächenangaben wurden überschlägig auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. Die folgenden Flächenangaben basieren auf den vorliegenden Angaben sowie Ergänzungen durch die Sachverständige. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Wohnen Erdgeschoss

Wohnen	ca.	28,13 m ²
Schlafen	ca.	15,28 m ²
Kind	ca.	11,33 m ²
Büro	ca.	10,88 m ²
Küche	ca.	13,41 m ²
Badezimmer	ca.	7,53 m ²
Gäste-WC	ca.	2,11 m ²
Garderobe	ca.	2,75 m ²
Abstellraum	ca.	1,42 m ²
Flur	ca.	11,67 m ²
Terrasse (Anrechnung 25 %)	ca.	2,07 m ²
Summe Wohnfläche Erdgeschoss	ca.	106,58 m²

Wohnen Obergeschoss

Wohnen	ca.	28,13 m ²
Schlafen	ca.	15,28 m ²
Kind	ca.	11,33 m ²
Büro	ca.	10,88 m ²
Küche	ca.	13,41 m ²
Badezimmer	ca.	7,53 m ²
Gäste-WC	ca.	2,11 m ²
Garderobe	ca.	2,75 m ²

Abstellraum	ca.	1,42 m ²
Flur	ca.	11,67 m ²
Balkon (Anrechnung 25 %)	ca.	2,07 m ²
Summe Wohnfläche Obergeschoss	ca.	106,58 m²

Wohnen Dachgeschoss

Wohnen	ca.	28,13 m ²
Schlafen	ca.	15,28 m ²
Kind	ca.	11,33 m ²
Büro	ca.	10,88 m ²
Küche	ca.	13,41 m ²
Badezimmer	ca.	7,53 m ²
Gäste-WC	ca.	2,11 m ²
Garderobe	ca.	2,75 m ²
Abstellraum	ca.	1,42 m ²
Flur	ca.	11,67 m ²
Balkon (Anrechnung 25 %)	ca.	2,07 m ²
Summe Wohnfläche Dachgeschoss	ca.	106,58 m²

Summe Wohnen je DHH	ca.	293,00 m²
----------------------------	------------	-----------------------------

Summe Nutzfläche je DHH	ca.	126,00 m²
--------------------------------	------------	-----------------------------

Summe Wohnen gesamt	ca.	586,00 m²
----------------------------	------------	-----------------------------

Summe Nutzfläche gesamt	ca.	252,00 m²
--------------------------------	------------	-----------------------------

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Erdgeschosswohnung der Habsburger Allee 1A ist durch eine Person der Eigentümergemeinschaft bzw. Familienangehörige genutzt. Die Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss sind vermietet.

Die Wohneinheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss der Habsburger Allee 1B werden von Personen der Eigentümergemeinschaft bewohnt. Die Dachgeschosswohnung in diesem Gebäudeteil ist seit mehreren Jahren leerstehend und weist einen Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf.

Mietverträge wurden für die Bewertung nicht vorgelegt und es wurden keine Aussagen zu Miethöhen gegeben.

Hinweis: Die fremdgenutzten Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss der Habsburger Allee 1A konnten nicht besichtigt werden. Die Kellergeschosse beider Doppelhaushälften werden (vermutlich) zu Wohnzwecken genutzt bzw. vermietet. Offiziell ist der Keller jedoch nicht als Wohnfläche deklariert. Für eine rechtssichere Vermietung müsste eine Umnutzung beim Bauamt beantragt werden. Daher kann hier von keinem nachhaltigen Mietertag ausgegangen werden, weshalb die Keller in der Bewertung keine gesonderte Berücksichtigung finden.

6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht und in dem für die Wertermittlung erforderlichen Rahmen durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i. W. auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und den Angaben des Auftraggebers.

Objekttyp	Mehrfamilienhaus (Doppelhaus)
Nutzung	Wohnen
Baujahr(e)	1993 (lt. Bauvollendungsanzeige)
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	II
Wohnfläche	ca. 586 m ² (siehe 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Nutzfläche	ca. 252 m ² (siehe 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Satteldach, ausgebaut und mit Tonpfannen eingedeckt Spitzboden mit Zwischensparrendämmung, nicht ausgebaut
Fassade	Nicht gedämmte Fassade mit Rauputz, gestrichen, Sockelputz rd. 1 m
Decken	Stahlbetondecken über allen Geschossen
Treppen	Einläufige Geschosstreppe aus Beton mit Kunststeinbelag, Gelände und Handlauf aus Metall
Fußböden	Überwiegend Laminat in den Wohn-/Schlafbereichen, Fliesen im Bad und der Küche
Innenwände	Tapete, Anstrich, Fliesen in Küche und Bad (raumhoch)
Fenster	1A: Holzrahmen, doppelt verglast, um 2000, manuelle Kunststoffrollläden

1B: überwiegend Kunststoffrahmen, 3-fach verglast, um 2017, manuelle Kunststoffrollläden, im DG Holzrahmenfester, doppelt verglast aus dem BJ

Türen

Hauseingangstür aus Holz mit Ornamentglaseinsatz,
Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen

Sanitäre Installation

Je Wohnung ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, WC und Einzelwaschbecken mit handelsüblichen Sanitärobjekten, kein Tageslicht, unterschiedlicher Standard
zusätzlich Gäste-WC mit Waschbecken im EG und OG

Heizung

Die Objekte werden über eine Gaszentralheizung im jeweiligen Keller beheizt (1A: BJ 2005, 1B: BJ 1993). In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Die Heizung in Haus 1B ist bereits seit einiger Zeit defekt. Durch die Auseinandersetzung in der Eigentümergemeinschaft wurde der Defekt bisher nicht behoben, weshalb sich die Bewohner alternative Beheizungsmöglichkeiten beschafft haben (EG: Holzofen, OG Elektroheizung / Durchlauferhitzer).

Photovoltaik/Solar

Nicht vorhanden

Warmwasserversorgung

Zentral

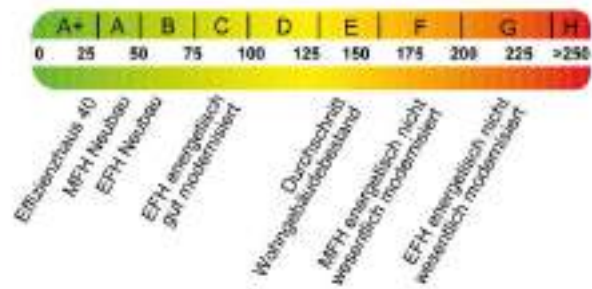
Elektro

Standard Elektroinstallation mit geringer Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlage

Energieeffizienz

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als mittel bis mäßig eingestuft werden (keine Wärmedämmung der Außenfassade, Gasheizung aus 1993/2005, Fensternix).

Vergleichswerte Endenergie:



Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei

Modernisierungen

ca. 2005: Austausch Gasheizung (Haus 1A)
ca. 2007: Fassade gestrichen
ca. 2017: Austausch der Fenster (EG und OG Haus 1B)
ca. 2020: Wände, Böden und Bad modernisiert (OG Haus 1B)
ca. 2020: Fußböden neu verlegt (EG Haus 1A)
ca. 2023: Einbau Holzofen (EG Haus 1B)

Schäden/Modernisierungstau

- (1) Defekte Heizungsanlage (Haus 1B)
- (2) Gesprungene Glasscheibe an der Hauseingangstür (Haus 1B)
- (3) Rückstände eines Wasserschadens im Gäste-WC, vermutlich durch Defekt der obenliegenden Rohrleitungen (EG Haus 1B)
- (4) Rückstände eines Wassereintritts durch Undichtigkeiten am Dach (DG Haus 1B)
- (5) Feuchteschäden an den Dachflächenfenstern (DG Haus 1B)
- (6) Stellenweise aufgequollener Fußboden (DG Haus 1B)
- (7) Kotspuren durch Mäusebefall (DG Haus 1B)
- (8) Beschädigter Boden und Geländer des Balkons (DG Haus 1B)
- (9) defektes Garagentor (Haus 1B)
- (10) ausgeprägte Rissbildungen an der Garage (Haus 1B)
- (11) verwilderter Garten (Haus 1B)

Außenanlagen

Das Objekt verfügt über gepflasterte Wege, einen (tlw. verwilderten) Grüngarten je Haushälfte mit Unterstand und Gewächshaus. Darüber hinaus gibt es insgesamt acht Außenstellplätze. Eine Einfriedung zur Straße existiert ausschließlich durch die Baukörper. An der östlichen Grundstücksgrenze wird diese durch einen Metallzaun ausgebildet. Die Gärten sind durch Anpflanzungen von den anderen Grundstücken im Süden abgegrenzt.

Garage(n)

2 Garage mit je zwei Stellplätzen, acht Außenstellplätze
Bemerkung: Durch den defekt des Garagentors wird die Garage (Haus 1b) derzeit ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt.

Baujahr Garage(n)

1993

Weitere Bauten

Keine

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden, unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Der Bau sowie die laufende Instandhaltung haben in großen Teilen in Eigenleistung stattgefunden. In Teilen macht die Immobilie einen abgewohnten bzw. vernachlässigten Eindruck, auch zurückzuführen auf die Auseinandersetzung in der Bruchteilsgemeinschaft. Es sind wie zuvor aufgeführt Schäden und ein Instandhaltungs- bzw. Modernisierungstau vorhanden.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

6.3 Rechtliche Gegebenheiten

6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 14.05.2024 mit letzter Änderung vom 15.02.2024 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden seitens des Auftraggebers nicht gemacht.

Grundbuch von	Hagenbach
Amtsgericht	Kandel
Blatt Nr.	3025
Flurstück	6801
Wirtschaftsart	Bauplatz
Lage	Habsburger Allee, 76767 Hagenbach
Größe	858 m ² Gesamtfläche

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
1	Hagenbach	6801	Bauplatz Habsburger Allee	858

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 1B: *anonymisiert*, – zu ½-Anteil

Lfd.Nr. 2.1: *anonymisiert*

Lfd.Nr. 2.2: *anonymisiert*

zu 2.1, 2.2: in Erbengemeinschaft – zu ½-Anteil

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Erbengemeinschaft Abteilung 1, laufende Nummer 2.1 und 2.2) an dem $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil (laufende Nummern 2.1 und 2.2) ist angeordnet (Amtsgerichts Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 1 K 2/24); eingetragen am 15.02.2024.

Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keine Auswirkung auf die Wertermittlung.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt, da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Denkmalschutz

Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz.

Erbbaurechte

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

Vorkaufsrechte

Keine bekannt.

Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Hagenbach befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des gültigen Bebauungsplans „Nord III“, rechtsverbindlich seit 03.01.1995. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten wie folgt:

- Nutzung: Wohnbaufläche
- Bauweise: offen
- Geschosse: II
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,8
- Nachneigung: 25°-38°

Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1990 hat zur Bewertung vorgelegen. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Bau eines Doppelhauses mit sechs Wohneinheiten und zwei Doppelgaragen. Die Bauvollendungsanzeige wurde lt. Bauamt 1993 ausgestellt. Durch die Besichtigung kann angenommen werden, dass die Kellergeschosse jeweils in Teilen zu Wohnzwecken vermietet werden. Nach Rücksprache mit dem Bauamt ist keine Nutzungsänderung für das Kellergeschoss beantragt bzw. genehmigt worden.

Im Jahr 2011 wurde nach Beantragung die Abgeschlossenheit durch das Bauamt bescheinigt (siehe Anlagen). Diese Abgeschlossenheitserklärung stellt die Grundlage für eine Aufteilung des Grundstücks dar. Da jedoch danach keine notarielle Teilung erfolgt ist, wird das Grundstück nach wie vor in seiner Gesamtheit betrachtet.

Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der genehmigten Bebauung durchgeführt. Dahingehend wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

Baulasten

Der Begriff Baulast stammt aus dem Bauordnungsrecht und bedeutet, dass der Eigentümer eines Grundstücks bestimmte öffentlich-rechtliche Auflagen zu erfüllen hat. Er kann gegenüber der Baubehörde verpflichtet sein, Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder auszuführen.

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Germersheim vom 07.05.2024 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Dies wird nachfolgend als richtig vorausgesetzt. Für die Bewertung wird daher von genehmigten Zuständen ausgegangen.

Altlasten

Im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altlasten als Altablagerungen und Altstandorte definiert, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren hervorgerufen werden.

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 14.05.2024 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, so dass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

7. Marktanalyse

Bemerkung: Marktdaten wurden u. a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Entwicklungen, Tendenzen, Einflüsse durch Prognosen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ausbruch des Ukrainekrieges im März 2022 mit seinen Sanktionen hat zu erheblichen Preissteigerungen und Handelseinschränkungen geführt, wodurch sich die meisten Wirtschaftsklimaindikatoren deutlich eingetrübt haben. Stark gestiegene Energiepreise, aber auch andere Rohstoff- und Lebensmittelpreise haben zu einem inflationären Anstieg der Verbraucherpreise geführt und so die erwartete Erholung der deutschen Wirtschaft ausgebremst. Aber auch neue Lockdowns in Folge gestiegener Coronazahlen in China haben Lieferkettenprobleme verstärkt und ebenfalls zu dem inflationären Preisanstieg beigetragen. Diese Preisanstiege auf fast allen Ebenen fielen teilweise zweistellig aus.

Die Inflation infolge des Angriffskrieges gegen die Ukraine hat die EZB dazu veranlasst, den Leitzins anzuheben. Baukosten und Kredite werden stetig teurer, wodurch die Anzahl an Kaufinteressenten sinkt, und die Finanzierungsmöglichkeiten erschwert werden. Auch die durch den Krieg gestiegenen Energiekosten erweisen sich als problematisch. Gerade Bestandsimmobilien mit einem hohen Energiebedarf sind davon betroffen. Renditen und Immobilienpreise in dieser Assetklasse sinken, da Käufer energieeffiziente Immobilien bevorzugen. Die sinkende Nachfrage führt zu sinkenden Kaufpreisen.

Dies hat dazu geführt, dass die Preise für Wohnimmobilien 2023 so stark gefallen sind wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente. Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen fielen 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 8,9 %, bei Einfamilienhäusern um 11,3 % und bei Mehrfamilienhäusern um 20,1 %. Dies zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (Greix) mit Daten für das 4. Quartal 2023, in dem sich der Preisverfall aber nicht mehr in der Breite fortgesetzt hat.

Die unsichere geopolitische Lage und die aktuellen Probleme sorgen in der nächsten Zeit für weitere Unsicherheit auf allen Ebenen. So ist mit einer weiter anhaltenden Zurückhaltung bei Investitions- und Kaufentscheidungen zu rechnen, zumal der starke Preisauftrieb die reale Kaufkraft vermindert. Demgegenüber steht der Einbruch an Neubauprojekten und die dadurch andauernde Wohnungsknappheit, welche gegen übermäßige Preisereduzierungen spielen. Überdies besteht das Risiko, dass die bekannten Krisenfaktoren weiter eskalieren könnten.

7.2 Mietmarkt

Zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologie-Region Karlsruhe gelegen, bietet Hagenbach mit einer sehr guten Anbindung an die B 9, B 10 und A 64 eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Karlsruhe, Landau, Speyer, Ludwigshafen und Mannheim. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 3.4 als mittlere bis gute Wohnlage eingeschätzt.

Hagenbach besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz, auf welchen zurückgegriffen werden kann. Der Mietspiegel, Stand September 2022 gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode 1980 bis 1994 und Wohnungsgrößen von 51 – 90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 5,47 €/m² (einfach Ausstattung) bis 7,64 €/m² (überdurchschnittliche Ausstattung) angegeben. Ab einer Wohnfläche von 90 m² liegt die Spanne zwischen 5,38 - 7,43 €/m² angegeben. Es können sich weitere Zu- und/oder Abschläge ergeben.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Hagenbach gehört dem Marktsegment 5 an. Der Ort erfährt eine gute Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 5 liegt bei 8,00 €/m².

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 liegen die Wohnungsmieten in Landau (als Referenzwert) im Bestand je nach Ausstattung bei:

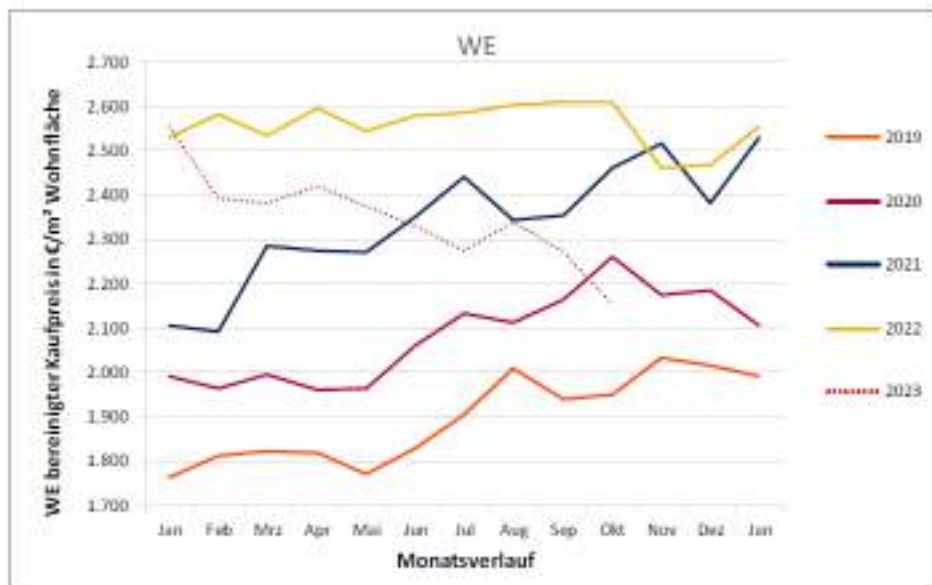
- einfach: 7,05 €/m²
- mittel: 8,20 €/m²
- gut: 8,95 €/m²
- sehr gut: 9,45 €/m²

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine realisierbare durchschnittliche Wohnmiete von 8,23 €/m² p.m. angegeben.

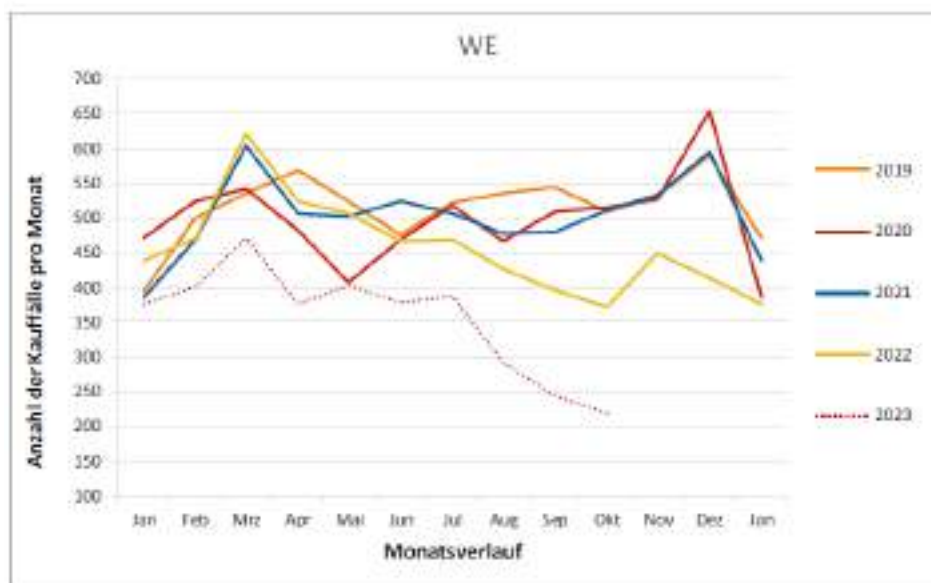
Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 26.06.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q1 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,55 €/m² für Wohnungen aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

Die folgenden Abbildungen aus der Ergänzung des Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 stellen die Entwicklungen des Preisniveaus sowie der Kauffälle für Wohnungseigentume der vergangenen Jahre dar.



Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz



Entwicklung der monatlichen Anzahl von Kauffällen für Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz

Es ist zu erkennen, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. Im Jahresverlauf 2022 ist bis zum Oktober 2022 ein noch ein insgesamt steigender Verlauf bei Ein- und Zweifamilienhäusern und ein stagnierender Verlauf bei Eigentumswohnungen auf einem Niveau von rd. 2.550,- €/m² zu verzeichnen. Im ausgewerteten Bereich des Jahres 2023 ist dann sowohl ein Preistrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle erkennbar.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 für Eigentumswohnungen in Hagenbach einen Vergleichskaufpreis von 2.134 €/m² aus (Grundstück 500 m², Standard

Verkehrswertermittlung des Mehrfamilienhauses (DH)
Habsburger Allee 1A und 1B, 76767 Hagenbach
Aktenzeichen: 1 K 2/24



2.4, WFL 110 m², RND 48 Jahre), welcher weiterhin an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 in Landau (als Referenzwert) durchschnittlich je nach Ausstattung bei:

- einfach: 1.700 €/m²
- mittel: 1.850 €/m²
- gut: 2.250 €/m²
- sehr gut: 2.550 €/m²

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Mehrfamilienhäuser mit 2.173 €/m² und für Eigentumswohnungen mit 2.491 €/m² beziffert und damit ein Rückgang seit Q1 2024.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 26.06.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q1 2024 ein durchschnittlicher, leicht rückläufiger Angebotspreis von 2.974 €/m² für Eigentumswohnungen aufgerufen.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren

8.1.1. Grundsätze

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungsverfahren müssen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie die Besonderheiten des Bewertungsgrundstückes berücksichtigen.

Die Verkehrswertermittlung verfolgt damit das Ziel einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes zu bestimmen. Die ImmoWertV schreibt zu diesem Zwecke die drei normierten Verfahren vor: Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist möglich aber nicht zwingend erforderlich (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens muss unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten erfolgen. Die Wahl des Bewertungsverfahrens muss begründet werden. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der gewählten Verfahren ermittelt.

8.1.2. Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren

Die Wertermittlung beruht auf folgenden in Deutschland normierten Verfahren und Bewertungsmaßstäben:

- Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Mindestens ein Verfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zur Wertermittlung heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem

Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden, welche auf Basis von Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke nach § 20 ImmoWertV ermittelt werden.

Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig die in Absatz 6.1.1 genannten normierten Bewertungsverfahren verwendet.

Im vorliegenden Fall wird das Objekt mittels des Ertragswertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorrangig für Grundstücke genutzt wird, welche zur Erzielung von Renditen verwendet werden. Dies ist bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern der Fall und gilt auch für das Bewertungsobjekt.

Zusätzlich wird der Sachwert des Grundstücks zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes des bebauten Grundstücks stehen aufgrund der Heterogenität derartiger Objekte regelmäßig nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung.

8.2 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß der Bodenrichtwertauskunft Rheinland-Pfalz ist der Bodenrichtwert für das Gebiet des zu bewertenden Flurstücks in folgender Weise definiert:

Bodenrichtwert	450,00 €/m²
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei
Nummer der Bodenrichtwertzone	0015
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	Die Lage des Grundstücks an der Ortsdurchfahrt sowie an der L540 zeichnet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone gegenüber anderen Flurstücken als nachteilig ab. Der Lagenachteil wird mit einem Abschlag von 7 % berücksichtigt. Eine Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird nicht festgestellt.

Anpassungen wegen Abweichungen			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	28.05.2024	x 1,00
Lage	0015	direkt an Ortsdurchfahrt/ L540	x 0,93
= vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			419,00 €/m²

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
419,00 €/m²		838 m²		359.502,00 €
Bodenwert (gerundet) = 360.000,00 €				

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells

Das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Kapitalisierung der aus dem Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generierbaren Erträge. Der Ertragswert setzt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag (in der Regel die Nettosollmiete), der um die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten reduziert wird. Der verbleibende Reinertrag wird um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes gemindert (um eine Doppelberücksichtigung des Bodenwertes während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu vermeiden) und zum Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblich erzielbaren Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. 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 die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aktuelle Vermietungssituation

Das Objekt ist zum Teil vermietet und zum Teil eigengenutzt.

Für die Bewertung konnten keine Mietverträge eingesehen werden.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Marktbandbreite der zum Stichtag erzielbaren Wohnungsmiete liegt laut Mietspiegel 2022 zwischen 5,38 – 7,64 €/m². Im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie die beschriebene Ausstattung liegt der zum Stichtag erzielbare Mietzins bei 7,00 €/m² (EG und OG) und bei 8,00 €/m² (Haus 1A) bzw. 6,50 €/m² (Haus 1B) im Dachgeschoss und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt. Für die Vermietung der Garage werden 40,00 €/Stellplatz angesetzt, für die Außenstellplätze vor den Garagen 20,00 €/Stellplatz und für die restlichen Außenstellplätze 30,00 €/Stellplatz.

Die Durchschnitts-Monats-Marktmieten (€/m², €/STP, €/STK) je Nutzungsart sehen für die Verkehrswertermittlung somit wie folgt aus:

Wohnen 4.137,82 €

Stellplätze 360,00 €

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung) **53.973,88 €**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d. h. nicht zusätzlich zur vereinbarten Nettokaltmiete auf die Mieter umgelegt werden können.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

Im Hinblick auf die weitgehend nicht umlagefähigen Kosten der Wohnungsverwaltung werden nachfolgend in Anlehnung an die II. BV Verwaltungskosten jährlich wie folgt berücksichtigt:

Wohnen 351,00 €/WE

Garage 46,00 €/Stk.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Die Instandhaltungskosten werden unter Würdigung des Gebäudealters, des baulichen Zustandes sowie der Nutzungsart jährlich wie folgt angesetzt:

Wohnen 13,80 €/m²

Garage 104,00 €/Stk.

Außenstellplatz 30,00 €/Stk.

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjekts und der Mieterstruktur mit üblichen 2,00 % des Rohertrags angesetzt.

CO₂-Abgabe

Seit 01.01.2023 ist im CO₂KostAufG (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 05.12.2022 geregelt, wie ein Teil der CO₂-Kosten durch Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Gebäudesektor anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Grundlage bildet die CO₂-Emission eines Gebäudes.

In dieser Bewertung der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe als Risikozuschlag im Liegenschaftszinssatz erfasst, da keine Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser zur Immobilie vorliegen oder abgeleitet werden können.

Daraus ergibt sich im Gesamten folgende Bewirtschaftungskosten für das zu bewertende Objekt:

Bewirtschaftungskosten gesamt	12.168,48 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	22,55 %

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung (nicht die der technischen Standdauer, die wesentlich länger sein kann).

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Anlage 1 der ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudetyps wird in der ImmoWertV wie folgt festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer Gebäude	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Garage	60 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Modernisierungen werden über eine Punkt-Raster-Methode berücksichtigt.

Alter des Gebäudes		
Baujahr	1993	
Jahr der Wertermittlung	2024	
Alter des Gebäudes		31 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
RND		49 Jahre
Angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung / Dämmung	4	0
Modernisierung der Fenster	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0
Modernisierung der Heizung	2	1
Wärmedämmung der Außenwand	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrisse	2	0
Σ	20	3
Fiktives Baujahr	1993	
Fiktives Alter	31 Jahre	
Angepasste RND		49 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem (fiktiven) Alter. Das Gebäudealter der Garage beträgt ebenfalls 31 Jahre. Mit einer GND von 60 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer zu 29 Jahren.

Restnutzungsdauer Wohngebäude	49 Jahre
Restnutzungsdauer Garage	29 Jahre

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

$$[\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) \times 100 / \text{GND}]$$

Alterswertminderung Wohngebäude (gerundet)	38,00 %
Alterswertminderung Garage (gerundet)	51,00 %

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von spezifischen Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Marktwert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz wird in Abhängigkeit zur Wohnfläche, der relativen Restnutzungsdauer und dem Wertermittlungsstichtag durch den Oberen Gutachterausschuss über die Formel

$$p = a + b \times \text{BWN} + c \times \ln(\text{rel. RND}) + d \times \text{Wertermittlungsstichtag}$$

(Die Koeffizienten a, b, c und d sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz zu entnehmen)

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,89 in einer Spanne von 0,90 – 2,88. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wird angepasst auf die spezielle Bewertungssituation. Folgende Punkte finden hierbei Berücksichtigung:

Vermietungssituation	+ 0,3
CO2-Kosten	+ 0,3
Objektstandard/-zustand	+ 0,3
Aktuelle Marktlage	+ 0,3

Liegenschaftszinssatz	3,09 %
-----------------------	---------------

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

$$V = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$$

mit: q = Zinsfaktor = $(1+p)/100$

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

mit dem die jährlich anfallenden marktüblichen Reinerträge der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert werden. Es ergibt sich der Rentenbarwert als der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Barwertfaktor

25,08

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sie nicht bereits an anderer Stelle im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung.

Der Immobilienbewerter kann in der Regel die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und somit augenscheinlich untersucht wird und damit keine Bauschadenbegutachtung erfolgt (hierfür ist eine gesonderte Beauftragung eines Bausachverständigen notwendig). Für behebbare Schäden und Mängel werden die Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen auf Basis von Bauteiltabellen, eingeholten Angeboten oder Erfahrungswerten erfolgen. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe, d. h. in der Höhe, die der Markt aufgrund der Abweichung vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte ansetzt, zu berücksichtigen.

Im Falle des Bewertungsobjektes wird die Beseitigung der vorhandenen Schäden/Instandhaltungszustaus wie folgt kalkuliert:

Schadenbeseitigungskosten	
Erneuerung der Heizungsanlage Haus 1B	20.000 €
Schadenbeseitigung in der Dachgeschosswohnung Haus 1B (75,00 €/m ² Wohnfläche)	5.000 €
Balkonsanierung in der Dachgeschosswohnung Haus 1B	3.000 €
Instandsetzung Garage inkl. Tor Haus 1B	3.000 €
Summe Schadenbeseitigungskosten	31.000 €

Diese Kosten müssen weiterhin auf die markrelevante Höhe angepasst werden. Der Einfluss wird im Bewertungsfall mit 100 % sachverständig eingeschätzt. Die Schadenbeseitigungskosten werden somit mit 31.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Der Wertabschlag dient zur Wertfindung und entspricht einer groben Schätzung. Eine detaillierte Ermittlung von Schaden- und Mängelbeseitigungskosten ist nicht Teil der Wertermittlung, wodurch tatsächlich anfallende Kosten deutlich abweichen können. Der wertrelevante Abschlag führt nicht zu einer Standarderhöhung und zudem nicht zu einer Verlängerung der angesetzten Restnutzungsdauer.

Underrent

Weist das Wertermittlungsobjekt vom Üblichen abweichende Erträge auf, ist dieser Umstand wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung oder Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist das Dachgeschoss (Haus 1B) seit mehreren Jahren leerstehend und muss vor einer Neuvermietung in Teilen saniert werden. Die Doppelgarage (Haus 1B) hat ein defektes Garagentor und weist Beschädigungen auf. Für die Sanierungs- und Vermarktungszeit werden 10 Monate angesetzt, in denen weiterhin keine Erträge erwirtschaftet werden. Dadurch ergibt sich ein sog. Underrent in Höhe von rd. 6.000 €.

Risikoabschlag

Da nur eine Teilbesichtigung des Doppelhauses möglich war, wird ein Risikoabschlag für die nichtbesichtigten Bereiche vorgenommen. Der Risikoabschlag wird mit 5,0 % der Herstellungskosten der betroffenen baulichen Fläche berücksichtigt.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergeben sich somit insgesamt zu:

Beseitigung von Schäden	- 31.000 €
Underrent	- 6.000 €
Risikoabschlag	- 65.000 €

8.3.2 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
EG (Haus 1A)	Wohnen	106,58 m²	7,00 €/m²	746,07 €	8.952,79 €
OG (Haus 1A)	Wohnen	106,58 m²	7,00 €/m²	746,07 €	8.952,79 €
DG (Haus 1A)	Wohnen	79,56 m²	8,00 €/m²	636,45 €	7.637,37 €
EG (Haus 1B)	Wohnen	106,58 m²	7,00 €/m²	746,07 €	8.952,79 €
OG (Haus 1B)	Wohnen	106,58 m²	7,00 €/m²	746,07 €	8.952,79 €
DG (Haus 1B)	Wohnen	79,56 m²	6,50 €/m²	517,11 €	6.205,36 €
Garage	Stellplatz	4 Stk.	40,00 €/Stk.	160,00 €	1.920,00 €
Außenstellplatz (vor der Garage)	Stellplatz	4 Stk.	20,00 €/Stk.	80,00 €	960,00 €
Außenstellplatz sonst.	Stellplatz	4 Stk.	30,00 €/Stk.	120,00 €	1.440,00 €
Σ		585,44 m²		4.497,82 €	53.973,88 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.		53.973,88 €			
II. Bewirtschaftungskosten					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	6 WE	351,00 €/WE	175,50 €	2.106,00 €
Verwaltung	Stellplatz	8 Stk.	46,00 €/Stk.	30,67 €	368,00 €
Instandhaltung	Wohnen	585,44 m²	13,80 €/m²	673,25 €	8.079,00 €
Instandhaltung	Stellplatz	4 Stk.	104,00 €/Stk.	34,67 €	416,00 €
Instandhaltung	Stellplatz	4 Stk.	30,00 €/Stk.	10,00 €	120,00 €
Mietausfallwagnis	W/S	RoE	2,00%	89,96 €	1.079,48 €
Σ			22,55%	1.014,04 €	12.168,48 €
Σ Reinertrag p.a.		41.805,40 €			
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz		3,09%			
Verzinsung des Bodenwertes p.a.		11.108,61 €			
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.		30.696,78 €			

IV. Kapitalisierung	
	<i>Ansatz</i>
Liegenschaftszinssatz	3,09%
Barwertfaktor	25,08
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	769.796,56 €
V. Wert des Grund und Boden	
Bodenwert	359.502,00 €
Σ Vorläufiger Ertragswert	1.129.298,56 €
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Beseitigung von Schäden	- 31.000,00 €
Underrent	- 6.000,00 €
Risikoabschlag	- 65.000,00 €
Σ Ertragswert	1.027.298,56 €
Rundung	2.701,44 €
Ertragswert	1.030.000,00 €
Ertragswert je m ² Mietfläche	1.759,38 €/m ²

8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

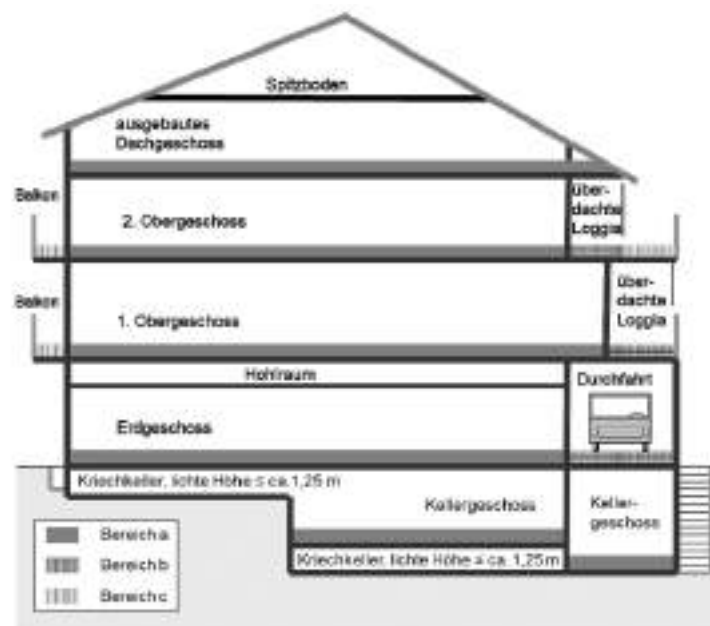
Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag berücksichtigt.

Folgend werden die wichtigsten Parameter des Sachwertverfahrens erläutert, welche noch nicht im Rahmen der Ertragswertermittlung Anwendung fanden.

Bruttogrundfläche (BGF)

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.



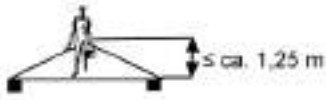
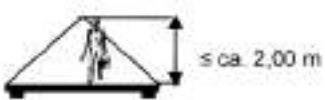
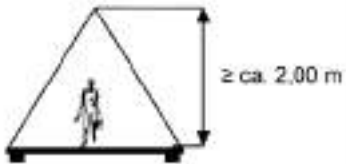
Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c¹⁰

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen

¹⁰ Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023

mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF¹¹

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungsstichtag nicht übergeben. Die bebaute Fläche wird auf Basis der aufgehenden Gebäudefläche ohne Berücksichtigung von Unterbauungen dargestellt. Die BGF des Bewertungsobjektes wurde auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt. Demnach ergibt sich eine BGF für das Doppelhaus von ca. 1.062,00 m².

¹¹ Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	264,55 m ²
Erdgeschoss	ca.	265,77 m ²
Obergeschoss	ca.	265,77 m ²
Dachgeschoss	ca.	266,15 m ²
Summe BGF Wohnhaus	ca.	1.062,00 m²

Garage(n)

Doppelgarage 1A	ca.	29,29 m ²
Doppelgarage 1B	ca.	29,29 m ²
Summe BGF Garage(n)	ca.	59,00 m²

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Grundfläche	ca. 507 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,59

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche ca.	ca. 532 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,62

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden sind Normalherstellungskosten (NHK) heranzuziehen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard und werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010) zurückgerechnet. Im vorliegenden Fall werden der Bewertung die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012 veröffentlichten NHK 2010 zugrunde gelegt.

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.

Das Objekt entspricht Gebäudetyp 4.1 gemäß ImmoWertV. Die NHK 2010 besitzen die Dimension "€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes" und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Für den bestehenden Objekttyp gelten zum Stichtag folgende Kostenkennwerte angepasst mit dem aktuellen Baupreisindex (181,2 – I. Quartal 2024):

Normalherstellungskosten 2010 – 4.1 - Doppelhaus	
Standardstufe	Angepasst an Baupreisindex
1	0,00 €/m ² BGF
2	0,00 €/m ² BGF
3	1.494,90 €/m ² BGF
4	1.784,82 €/m ² BGF
5	2.156,28 €/m ² BGF

Normalherstellungskosten 2010 – 14.1 Garage(n)	
Standardstufe	Angepasst an Baupreisindex
1	0,00 €/m ² BGF
2	0,00 €/m ² BGF
3	443,94 €/m ² BGF
4	878,82 €/m ² BGF
5	1.413,36 €/m ² BGF

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der SW-RL angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

Ermittlung der Herstellungskosten über die Standardstufe						
Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
Bauteil		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	0,00	0,80	0,00	0,00	0,20
Dach	15%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	11%	0,00	0,30	0,30	0,40	0,00
Innenwände und -türen	11%	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	5%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	9%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Technische Ausstattung	6%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Standardstufe		2,60				

Aufgrund des niedrigen Gebäudestandards von 2,60 wird von den Normalherstellungskosten ein Abschlag in Höhe von 7,5 % entsprechend den Stufenvorgaben als angemessen ermittelt.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Bauteile in diesem Bewertungsfall werden folgend aufgelistet. Die Herstellungskosten werden entsprechend den Veröffentlichungen von Kleiber angesetzt.

Besondere Bauteile	Zuschlag zu den Herstellungskosten
Vier Balkone	47.900 €

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Regionalfaktor wurde vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz mit 1,00 festgelegt.

Regionalfaktor 1,00

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, befestigte Wege und Plätze) und nichtbauliche Anlagen (v. a. Gartenanlagen).

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt. Grob kann dies wie folgt eingeordnet werden:

Die gepflasterte Hoffläche ist verhältnismäßig groß, die Grünflächen klein. Im Garten keine gepflasterte Wegfläche. Der Garten der rechten Haushälfte ist verwildert. Insgesamt werden die Außenanlagen in diesem Bewertungsfall als einfach eingestuft.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal) 4,00 %

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis

gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten.

Im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2023 wird der Sachwertfaktor über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert und vom Wertermittlungstichtag ermittelt:

$$SWF = a + b \times BWN^b + vSW^c + e^{d \times \text{Wertermittlungstichtag}}$$

(Die Koeffizienten a, b, c und d sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz zu entnehmen)

Mit dem Bodenrichtwert von 450 €/ m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 1,36 Mio. € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,29 in einer Spanne von 0,96 bis 1,62 bestimmen. Dieser muss auf die individuellen Umstände des Bewertungsfalls angepasst werden:

Gebäudestandard/-zustand	- 0,15	
Aktuelle Marktlage	- 0,20	
Vermietungssituation	- 0,10	
Sachwertfaktor		0,84

8.3.4 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
I. Herstellungskosten der baulichen Anlage			
Gebäude	Neuwert		
Wohngebäude	1.468.515,00 €	entspricht	1.494,90 €/m² BGF
└ Balkon	47.900,00 €	entspricht	1.532,62 €/m² BGF
Garage	51.850,00 €	entspricht	878,82 €/m² BGF
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.568.265,00 €		
II. Anpassung mit Regionalfaktor			
	Vorgabe		
Gebäude gesamt	1,00		
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	1.568.265,00 €		
III. Alterswertminderung der baulichen Anlage			
Gebäude	GND	RND	Alterswertminderung
Wohngebäude	80 Jahre	49 Jahre	38,00%
Garage	60 Jahre	29 Jahre	51,00%
IV. Zeitwert der baulichen Anlage			
Gebäude	Zeitwert		
Wohngebäude	940.177,30 €		
Garage	25.406,50 €		
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	965.583,80 €		
V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			
Gebäudeteil	Ansatz	Wert	
Außenanlage	4,00%	38.623,35 €	
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen	1.004.207,15 €		

VI. Wert des Grund und Boden	
Bodenwert	359.502,00 €
Σ Vorläufiger Sachwert	1.363.709,15 €
VII. Marktanpassung	
	<i>Ansatz</i>
Sachwertfaktor	0,84
Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert	1.145.515,69 €
VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Beseitigung von Schäden	- 31.000,00 €
Underrent	- 6.000,00 €
Risikoabschlag	- 65.000,00 €
Σ Sachwert	1.043.515,69 €
Rundung	-3.515,69 €
Sachwert	1.040.000,00 €
Sachwert je m² Mietfläche	1.776,46 €

8.3.5 Ergebnisbeurteilung

Das Ergebnis des vorrangig heranzuziehenden Ertragswertverfahrens lässt sich anhand des Sachwertverfahrens plausibilisieren. Der ermittelte Verkehrswert im Sachwertverfahren unterscheidet sich zum Ertragswert wie folgt:

+ 0,97 %

Die Werte liegen somit hinreichend genau beieinander. Damit unterstützt die Sachwertermittlung die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ergibt einen Ertragsfaktor von 20,92. Im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz werden für Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Ertragsfaktoren zwischen 22,86 – 29,08 ausgewiesen. Der ermittelte Ertragsfaktor liegt leicht darunter. Dies liegt an der Tatsache, dass sich die Mieten und die Kaufpreise in den vergangenen zwei Jahren angenähert haben (Mieten gestiegen, Kaufpreise gesunken). Somit kann der Ertragswert ebenfalls anhand der Einordnung über den Ertragsfaktor plausibilisiert werden.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

- Ertragswert ca. 1.929 €/m² (vor boG)
- Sachwert: ca. 1.957 €/m² (vor boG)

und weiter

- Ertragswert ca. 1.759 €/m² (nach boG)
- Sachwert: ca. 1.776 €/m² (nach boG)

Diese Ergebnisse liegen ebenfalls innerhalb der üblichen Spannen und wurden über Vergleichsangebote plausibilisiert. Sie unterstreichen damit den ermittelten Verkehrswert.

9. Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich am Ertragswert orientieren. Im vorliegenden Fall ist zur Bestimmung des Verkehrswertes somit der Ertragswert maßgebend.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den ½-Anteil des Verkehrswertes des Mehrfamilienhauses Habsburger Allee 1A und 1B, 76767 Hagenbach zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2024 auf ca.:

515.000,- € (½-Anteil)
(am Gesamtwert 1.030.000,- €)

Der Ersteller versichert das vorstehende Gutachten aus rein objektiven Gesichtspunkten, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Darüber hinaus wurde Gutachten höchst persönlich besichtigt und erstellt. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Für versteckte Mängel und Altlasten, die bei der Begutachtung nicht erkennbar waren, kann keine Haftung übernommen werden.

Speyer, 01.07.2024

Ort, Datum

Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Personenzertifiziert und überwacht durch SVG Euro-Zert GmbH
Zertifizierungsnummer: ZN – 2022 – 28 – 03 – 1580
Gültig bis: März 2027
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



Anlagen

Fotodokumentation

Außenaufnahmen



Bild 1 – Lage Doppelhaus



Bild 2 – Nordansicht



Bild 3 – Ostansicht



Bild 4 - Stellplätze



Bild 5 – Garage Haus 1B



Bild 6 – Garage Innenansicht



Bild 7 – Gewächshaus



Bild 8 – Unterstand



Bild 9 – Garten



Bild 10 – Terrasse

Innenaufnahmen

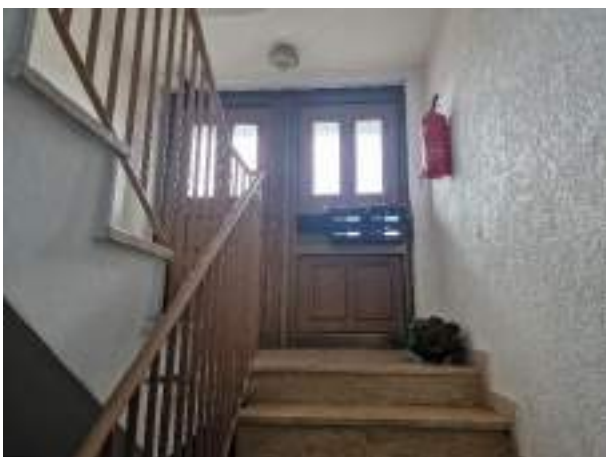


Bild 11 – Kellerabgang



Bild 12 – Zähler



Bild 13 – Keller



Bild 14 – Kellerraum



Bild 15 – Heizung



Bild 16 – (Wohnungs-)Tür Keller

Wohnung Erdgeschoss (Haus 1B)



Bild 17 – Flur



Bild 18 – Holzofen



Bild 19 – Küche



Bild 20 – Wohnzimmer



Bild 21 – Badezimmer



Bild 22 – Gäste-WC

Wohnung Obergeschoss (Haus 1B)



Bild 23 – Wohnungseingangstür



Bild 24 – Badezimmer



Bild 25 – Wohnzimmer



Bild 26 – Küche



Bild 27 – Balkon



Bild 28 – Gäste-WC

Wohnung Dachgeschoss (Haus 1B)



Bild 29 – Zimmer



Bild 30 – Badezimmer



Bild 31 – Küche



Bild 32 – Balkon



Bild 33 – Zugang Spitzboden



Bild 34 – Dämmung

Wohnung Erdgeschoss (Haus 1A)



Bild 35 – Küche



Bild 36 – Zimmer



Bild 37 – Wohnzimmer



Bild 38 – Badezimmer

Bauschäden



Bild 39 – Gebrochene Glasscheibe



Bild 40 – Provisorische Konstruktion im Flur (EG)



Bild 41 – Rückstände Wasserschaden Gäste-WC (EG)



Bild 42 – Rückstände Wasserschaden Gäste-WC (EG)



Bild 43 – Rückstände Wassereintritt (DG)



Bild 44 – Beschädigter Balkon (DG)



Bild 45 – Aufgequollener Fußboden (DG)



Bild 46 – Rückstände Wassereintritt (DG)

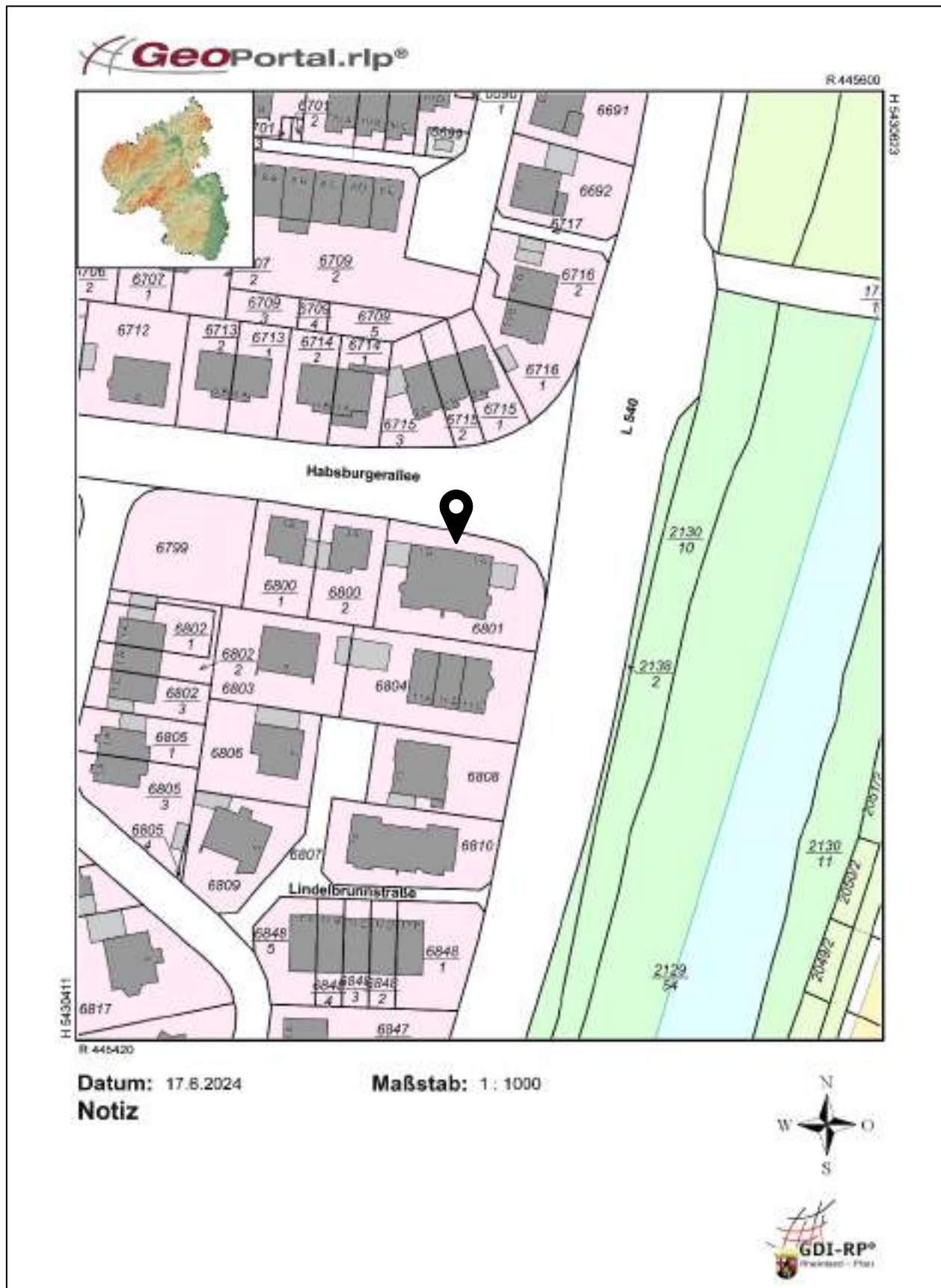


Bild 47 – Beschädigte Holzdecke (DG)

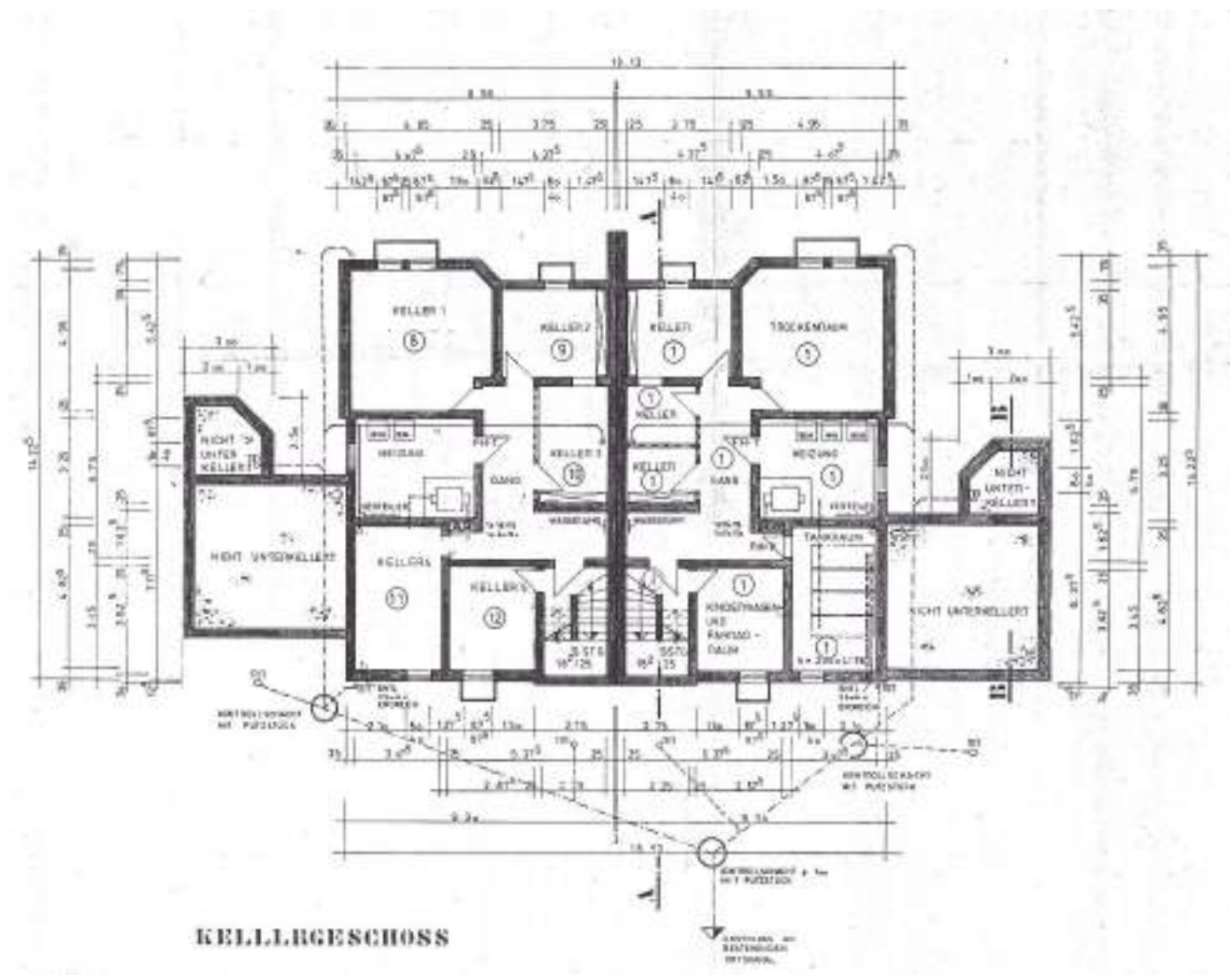


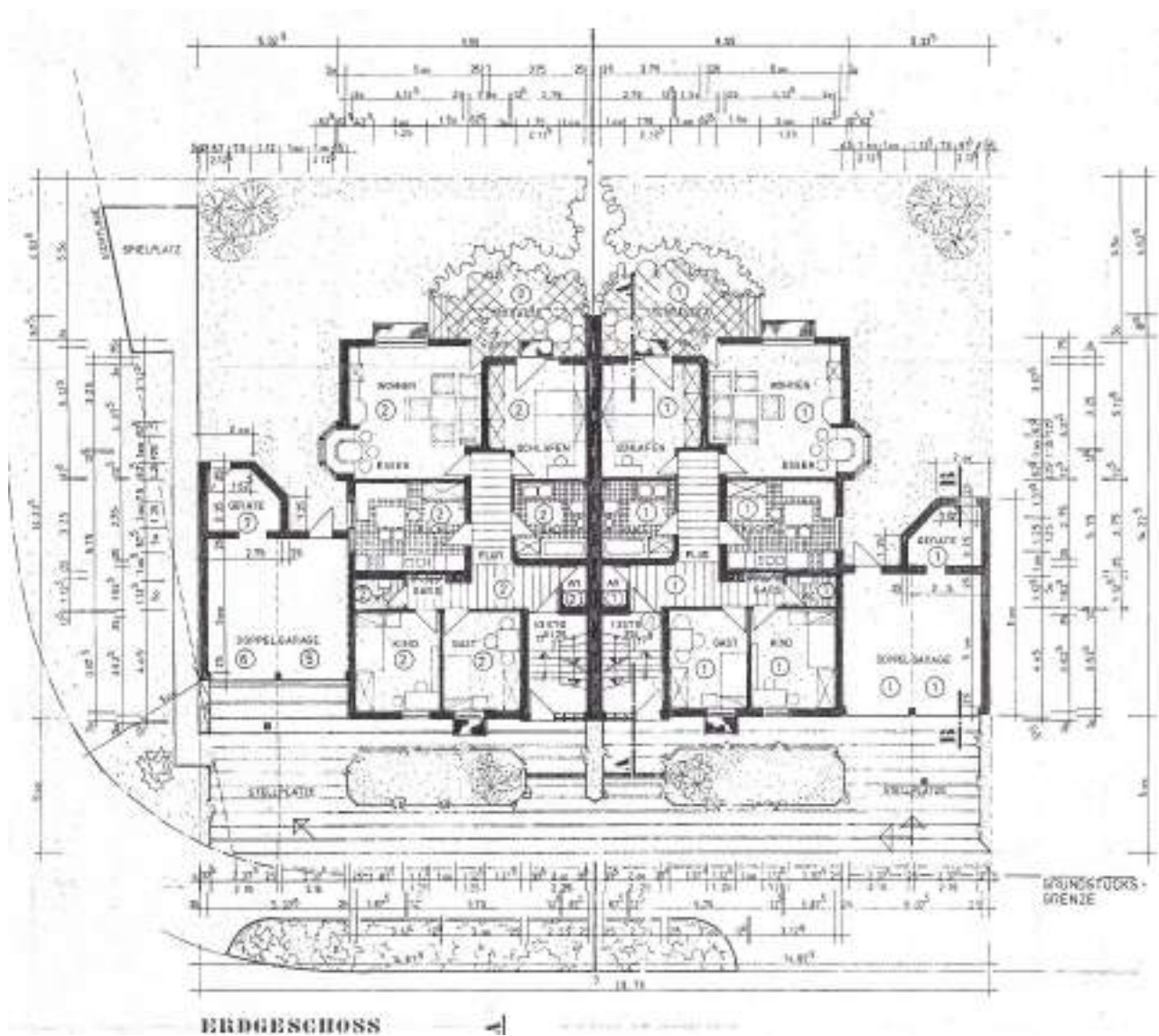
Bild 48 – Feuchteschaden (DG)

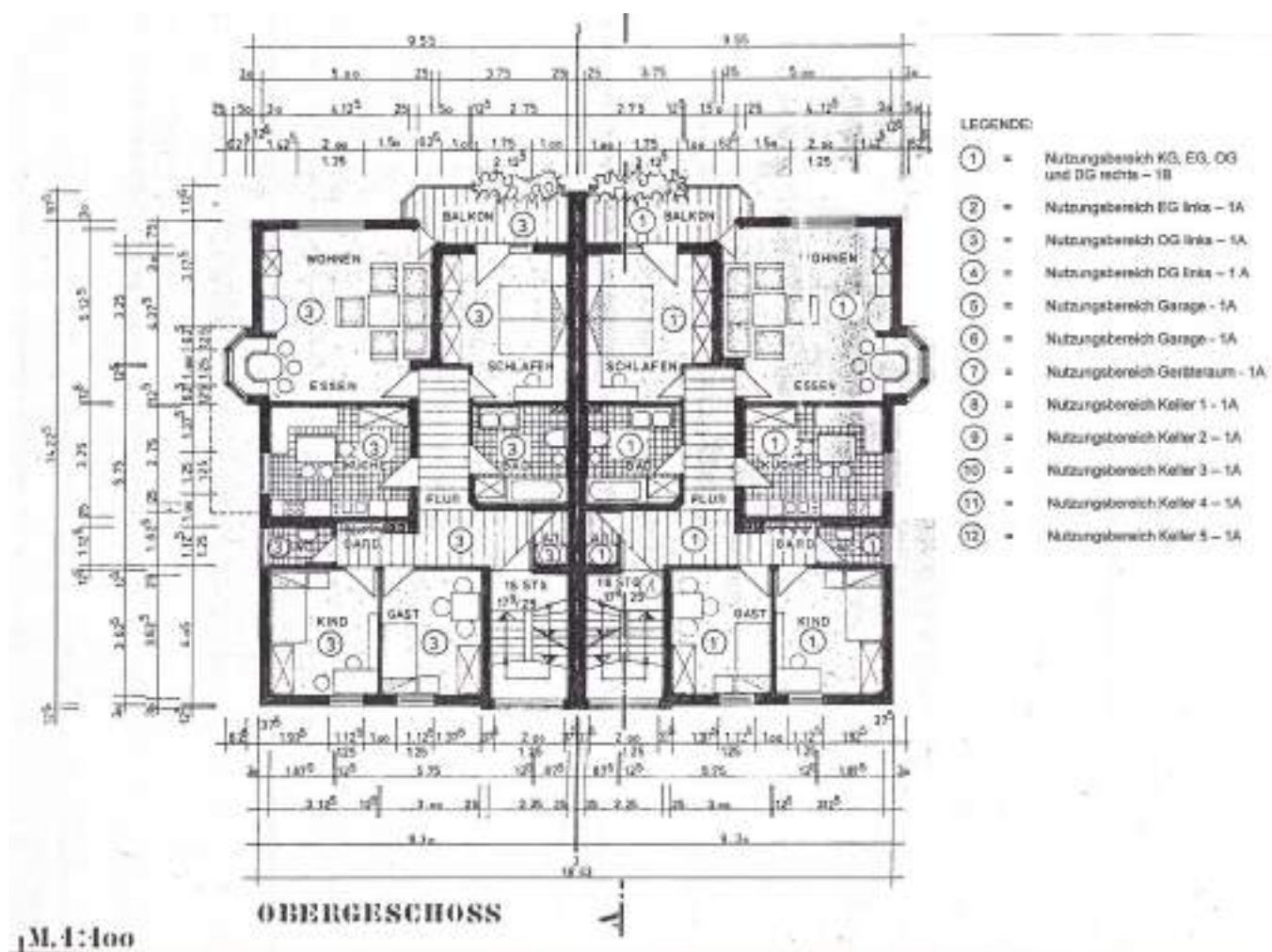
Lageplan



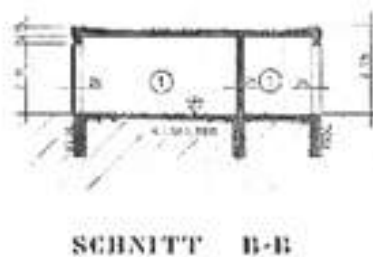
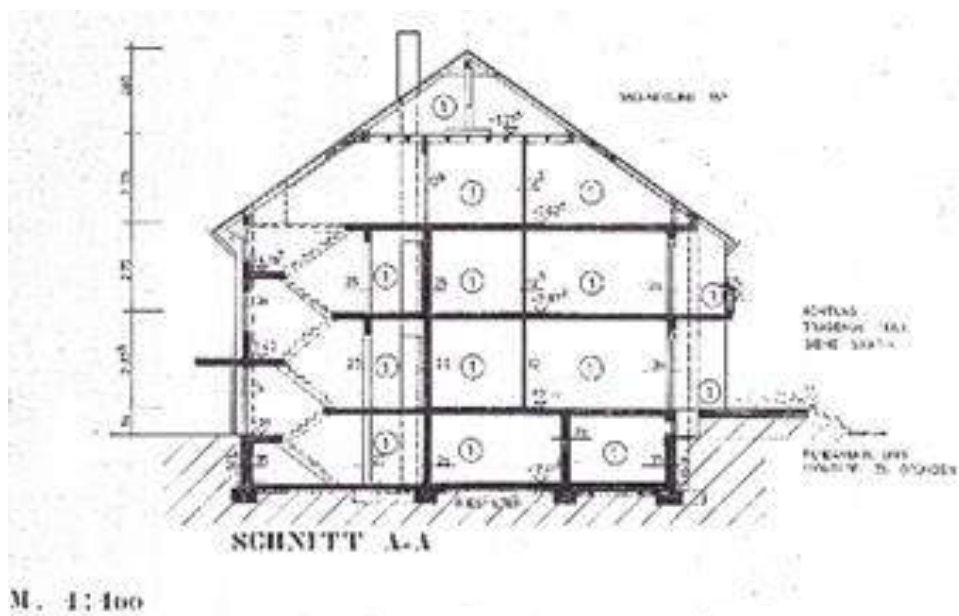
Grundrisse, Ansichten, Schnitte











Aufteilungsplan



WEG-Bescheinigung

	KREISVERWALTUNG GERMERSHEIM	Bankkonten: Sparkasse Gemersheim-Handel (BLZ 548 514 40) Kto.Nr. 20 020 147 Post giroamt Ludwigshafen (BLZ 545 100 67) Kto.Nr. 54 306 73 VR-Bank Südpfalz e.G. (BLZ 548 625 00) Kto.Nr. 10 700 10
Kreisverwaltung • 76725 Gemersheim		Öffnungszeiten: Montag bis Freitag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag Nachmittag von 13.30 Uhr bis 18.00 Hausanschrift: Luftpoldplatz 1, 76726 Gemersheim
		Telefon: (07274) 53-0 Telefax: (07274) 53-208 Zuständig: Frau Annika Boleyer Durchwahl: 288
		Datum: 25.03.2011

Aktenzeichen: 11/4/0244/HAG/W
Bauvorhaben: WEG-Bescheinigung zu Az: 903/90 HAG

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 30.07.1999 (BGBl. I S. 910).

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 1 bis 4 bezeichneten Wohnungen sowie die mit Ziffer 1 und 4 bis 12 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden Gebäude auf dem

Grundstück in Hagenbach, Habsburgerallee 1 a + b,
Flurstücks.-Nr.: 6801,

Grundbuch von Hagenbach,

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Hinweise / Auflagen / Bedingungen:

1. Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der zu errichtenden oder errichteten Räume und ihre Nutzung von Rechts wegen nicht zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


Annika Boleyer



Liegenschaftskataster

Auszug aus den Geobasisinformationen Flurstücks- und Eigentüternachweis		 Rheinland-Pfalz VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ
Hergestellt am 07.06.2024		Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz
Flurstück 6801, Gemarkung Hagenbach (5696)		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Hagenbach Landkreis: Germersheim	
Lage:	Habsburgerallee 1 A Habsburgerallee 1 B	
Fläche:	858 m²	
Tatsächliche Nutzung:	858 m² Wohnbaufläche	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Grundbuchamt Kandel Grundbuchbezirk Hagenbach Grundbuchblatt 3025 Laufende Nummer 1	
Eigentümer:	Erbengemeinschaft 1/2 Anteil zu 2.1 bis 2.2	
	2.1	
	2.2	
	1.2	
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unentgeltliche oder mittelbare Vervielfältigung, Umverteilung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen). Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.		
1/1		

