

Kein Original
Gutachten!

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

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

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.: 2025-04-03-V-82

Aktenzeichen: 1 K 2/25

Amtsgericht: Neustadt an der Weinstraße

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt

**Ohliggasse 61, 67454 Haßloch**

Einfamilienhaus (DHH)

nebst Hoffläche

Verkehrswert: 280.000,00 EUR

zum Stichtag 30.04.2025

Digitale Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 17.06.2025 erstellt und besteht aus 62 Seiten inkl. 13 Seiten Anlagen.

Selina Butz, M.Sc.

Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)

World Recognised Valuer (WAVO WRV), Dekra zertifizierte Sachverständige, Certified Expert (SVG Euro-Zert)

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Zusammenfassung

Objektadresse Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße

Grundbuch von Haßloch

Grundbuchblatt 15870

Flurstück 565/3

Grundstücksfläche 179 m²

Objektart Einfamilienhaus (DHH)

Wohnfläche rd. 130 m²

Baujahr Vorderhaus 1938, Anbau 1980

Tag der Ortsbesichtigung 30.04.2025

Wertermittlungstichtag 30.04.2025

Qualitätstichtag 30.04.2025

Erstellungsdatum 17.06.2025

Vermietungsstand leerstehend seit 2022

Bodenwert 71.000,00 €

Verkehrswert 280.000,00 €



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.....	7
2. Erläuterungen zum Umfang	8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	10
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	12
5. Standortanalyse	14
5.1 Lageübersicht.....	14
5.2 Makrolage	15
5.3 Mikrolage	16
6. Objektbeschreibung.....	18
6.1 Grundstück.....	18
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	19
6.2.1 Gebäudestruktur.....	19
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	20
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	20
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	21
6.2.5 Allgemeinbeurteilung.....	23
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	24
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	24
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	26
7. Marktanalyse	28
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	28
7.2 Mietmarkt.....	28
7.3 Grundstücksmarkt.....	29
8. Wertermittlung.....	31
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	31
8.1.1 Grundsätze	31



8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren 31

8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung 32

8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes 32

8.2 Ermittlung des Bodenwertes..... 33

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes 34

8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells 34

8.3.2 Sachwertermittlung..... 41

8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells..... 42

8.3.4 Ertragswertermittlung..... 46

8.3.5 Wertermittlung Eintragung Abteilung II des Grundbuches 47

8.3.6 Ergebnisbeurteilung..... 48

9. Verkehrswert (Marktwert)..... 49

Anlagen..... 50

Fotodokumentation 50

Lageplan 54

Grundrisse, Ansichten, Schnitt..... 55

Wohnflächenberechnung 57

Energieausweis 58

Risikokartierung..... 61

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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	28.03.2025 (Datum Auftragschreiben)
Auftraggeber	Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße Robert-Stolz-Straße 20 67433 Neustadt an der Weinstraße
Eigentümer	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
Objektadresse	Ohliggasse 61 67454 Haßloch
Objektart	Einfamilienhaus (DHH)
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung.

1.2 Gutachtenerstellung

Auftragnehmer	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
Ansprechpartner	Selina Butz, M.Sc. Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024) World Recognised Valuer (WAVO WRV) Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra) Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



1.3 Stichtage

Ortsbesichtigung

30.04.2025, 16:00 – 16:40 Uhr

Beteiligte

Herr Antragsgegner und Eigentümer

Selina Butz, Sachverständige

Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 07.04.2025 zu der Besichtigung eingeladen. Antragsteller und einer von zwei Antragsgegnern haben auf die Teilnahme verzichtet.

Wertermittlungsstichtag

30.04.2025

Qualitätsstichtag

30.04.2025

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 den Eigentümer ermöglicht. Besichtigt wurden alle Flächen des Hauses, die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Einfamilienhaus, bestehend aus Haupthaus und Anbau. Es gibt keinen Garten, Garage oder Stellplatz. Ursprünglich waren die drei nebeneinanderliegenden Flurstücke 565/3, 565/4, 565/2 als ein Grundstück ausgebildet. Dieses wurden dann in der Vergangenheit zerlegt. Aufgrund dieser Historie grenzt unmittelbar an das zu bewertende Wohnhaus, das Wohnhaus des Flurstücks 565/4, welches über das zu bewertende Flurstücks erschlossen wird. Die beiden Grundstücke teilen sich somit Hoftor, Zufahrt sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Es existiert eine Belastung in Abteilung II des Grundbuchs. Hierbei handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit, welche ein immerwährendes, unentgeltliches Geh- und Fahrrecht sowie die Belassung von Ver- und Entsorgungsleitungen über den Hof des zu bewertenden Flurstücks zu Gunsten der östlich angrenzenden Flst. 565/2

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



und 565/4 beinhaltet. Durch diese Eintragung ergibt sich eine umfangreiche Nutzungseinschränkung für die Hoffläche. Der Werteeinfluss durch dieses Recht wird gesondert ermittelt.

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:

Hier nicht relevant.

- (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 relevant.

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

Hier nicht relevant.

- (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:

Es ist ein Energiebedarfsausweis vorhanden (siehe 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung).

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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.

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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



4. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 05.02.2025 mit letzter Änderung vom 10.10.2024)

Die Sachverständige geht in dieser Wertermittlung davon aus, dass die vom Auftraggeber 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

- Eintragungsurkunde der Dienstbarkeit vom 18.11.2003
- Bauakte mit Baugenehmigung, Bauplänen u.w. aus 1982
- Wohnflächenberechnung (undatiert), Grundrisse und Energieausweis von einer involvierten Bank
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07.05.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 02.05.2025
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Auskunft zur Erschließungssituation und Denkmalschutz
- 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.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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, letzte Änderung vom 05.10.2022

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, 10. Auflage 2023

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

Dahlhaus, Krings, Schmitz: Baukosten - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag, 24. Auflage 2024

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

Ort	Haßloch
Landkreis	Bad Dürkheim
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	20.450
Fläche²	39,95 km ²
Demografiety³	<p>Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung</p> <p><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.</i></p> <p><i>Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i></p>
Kaufkraftindex⁴	<p>99,3</p> <p>(Index BRD = 100 » 27.926 € pro Einwohner und Jahr)</p>
Arbeitsmarkt⁵	
Arbeitslosenquote Bund	6,4 % (+0,4 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,5 % (+0,2 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote LK Bad Dürkheim	4,8 % (+0,4 zum Vorjahr)

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2023

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2024

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand März 2025

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Entfernungen

Neustadt a.d. Weinstraße	ca. 9 km
Mannheim	ca. 24 km
Landau	ca. 25 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 6 km), A 61 (ca. 13 km)
Bundesstraße	B 39 (ca. 6 km), B 9 (ca. 16 km), B 271 (ca. 7 km)
Bahnhof	Neustadt a.d. Weinstr. (ca. 10 km), Mannheim (ca. 25 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 82 km), Frankfurt a.M. (ca. 100 km), Stuttgart (ca. 135 km)

5.2 Makrolage

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch - Regionale Lage⁶

Haßloch ist die größte Gemeinde im Landkreis Bad Dürkheim in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde liegt zwischen Neustadt a.d. Weinstraße und Schifferstadt und somit in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Meckenheim, Böhl-Iggelheim, Hanhofen und Neustadt an der Weinstraße. Größere Städte wie Mannheim, Speyer und Karlsruhe sind gut zu erreichen.

⁶ Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Die Wirtschaft im Landkreis und Umgebung 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. die BASF SE in Ludwigshafen, John Deere, Mercedes-Benz sowie Daimler Truck AG, alle mit Sitz in Mannheim. In Haßloch selbst sind verschiedene kleinere und mittelständische Betriebe im Handwerks- und Dienstleistungssektor ansässig. Vor allem die metallverarbeitende Industrie ist ein wichtiger Wirtschaftssektor, wozu auch das größte Unternehmen, die Ardagh Group, gehört. Haßloch ist außerdem Teil des Weinanbaugebiets Pfalz.

Haßloch gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar an. Bahnanschluss besteht durch einen ausgeprägten Regionalbahnverkehr in Richtung Kaiserslautern, Karlsruhe, Heidelberg, Mannheim, Ludwigshafen und Homburg.

Der ÖPNV erfolgt über Buslinien des Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN). Diese verbinden verschiedene Haltepunkte in der Stadt mit dem Haßlocher Bahnhof und dem Schulzentrum.

Der Landkreis Bad Dürkheim wird mit leichten Risiken eingestuft und belegt Platz 318 von 400 Landkreisen in Deutschland. Über die letzten 20 Jahre ist eine überwiegend konstante Bevölkerungsentwicklung zu beobachten.

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

5.3 Mikrolage

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch - Lokale Lage⁷

⁷ Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage in Haßloch und in einem gemischt genutzten Gebiet. Das Gebäude befindet sich in Mittelage der unmittelbar angrenzenden Ohliggasse und wird über diese erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute innerörtliche Erschließungsstraße 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 in Haßloch ausreichend vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Im Ort gibt es zwei Grundschulen, eine Realschule, ein Gymnasium, eine Fachoberschule sowie mehrere Kindertagesstätten.

In kurzer Fahrtzeit ist über die Anschlussstelle Neustadt die A 65 zu erreichen, welche die Autobahnen A 61 und A 650 andient. Hierüber sind u.a. Ludwigshafen und Mannheim in ca. 20 Min. zu erreichen. Vorgenannte Autobahnen sowie weitere Bundes- und Landstraßen gewährleisten insgesamt eine gute Anbindung an das ausgedehnte Autobahnnetz des Rhein-Neckar-Gebietes.

Der öffentliche Personennahverkehr im Ort wird über Buslinien abgewickelt. Die nächste Bushaltestelle ist 300 m entfernt gelegen. Die Busse dienen u.a. den nächstgelegenen Bahnhof in Haßloch und die Schulen im Ort an.

Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßen- und Fußgängerverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als mittel zu beurteilen.

Im Hinblick auf das Standortumfeld und die benachbarten Nutzungen und Bebauungen sowie die zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend mittel 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 3.0 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine mittlere bis gute Wohnlage.

Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



6. Objektbeschreibung

6.1 Grundstück

Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Straßenfront beträgt ca. 12 m, die mittlere Tiefe ca. 15 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Es handelt sich um dichte Zentrumsbebauung. Das Wohngebäude führt über die gesamte Grundstückstiefe von rd. 15 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 565/5.

Das Wohngebäude des östlich liegenden Flurstücks 565/4 grenzt unmittelbar an das Wohngebäude des zu bewertenden Grundstücks an. Die Erschließung dieses Grundstücks erfolgt über das zu bewertenden Flurstück. Es ist eine Dienstbarkeit gebildet. Darüber hinaus führen das Wohngebäude und die Scheune des südlich liegenden Flurstücks 563/7 über die gesamte Grundstückstiefe entlang der Flurstücksgrenze.

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.

⁹ Quelle: Geoportal RLP

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

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

Das Grundstück ist 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.

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

Hochwassergefährdungslage

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungsklasse 3, welche einer mittleren Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird mit sehr gering eingeordnet, 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 einseitig angebautem Wohnhaus, bestehend aus einem I-geschossigen Altbau zzgl. ausgebautem Dachgeschoss (Vorderhaus) und einem II-geschossigen Anbau zzgl. nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das nicht unterkellerte Wohnhaus verfügt über ein Satteldach.

Im Erdgeschoss sind zwei Zimmer, die Küche und das Badezimmer gelegen. Im Obergeschoss sind drei Zimmer zzgl. Balkon untergebracht. Das Obergeschoss wird über einen schmalen, zentral gelegenen Treppenaufgang

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



erschlossen. Das Haus hat entsprechend dem Baujahr eine zweckmäßige, eher kleinteilige Grundrissgestaltung, sämtliche Zimmer sind über den jeweiligen Flur zugänglich.

Die Haustechnik befindet sich im Dachgeschoss des Anbaus.

Vor dem Wohnhaus ist ein gepflasterter Innenhof gelegen. Eine Garage ist nicht vorhanden. Zudem gibt es keine Abgrenzung zum westlich angrenzenden Flurstück, welches über das zu bewertende Grundstück erschlossen wird.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Es konnte eine undatierte Wohnflächenberechnung (siehe Anhang) eingesehen werden.

Die in der Flächenberechnung gemachten Wohnflächenangaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft und konnten nachvollzogen werden.

Die genannten Flächen werden nachfolgend unverändert übernommen. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Wohnfläche

Wohnung EG	ca.	76,49 m ²
Wohnung OG	ca.	53,89 m ²

Summe Wohnfläche	ca.	130,30 m²
-------------------------	------------	-----------------------------

Der **Nutzflächenfaktor (NFF)** gibt einen Anhaltspunkt dafür, ob ein Gebäude wirtschaftlich konzipiert ist.

- NFF in % = WNFL / Geschossfläche der ausgebauten Ebenen nach Außenmaßen (GF)

Bei einem hohen NFF wird in einem Gebäude die Grundfläche besser genutzt als bei einem niedrigen Faktor.

Bei Wohngebäuden liegen NFF je nach Baujahresklasse und Gebäudetyp i.d.R. zwischen 0,68 und 0,78, vgl. Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber, Wolfgang Seitz, 2017. In Dachgeschossen können sich in Abhängigkeit der Konstruktion niedrigere Werte ergeben. Gebäude jüngeren Baujahrs besitzen i.d.R. ein besseres Ausbauverhältnis als ältere Gebäude.

Für das Objekt ergeben sich Nutzflächenfaktoren von 0,55 (DG) bis 0,78 (EG), im Mittel 0,67. Dieser Faktor und die WNFL. sind somit plausibel.

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Haus ist derzeit leerstehend und war zuvor immer durch die Eigentümer bewohnt. Es existieren daher keine Mietverträge.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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, den Objektunterlagen sowie den Angaben der Beteiligten.

Objekttyp	Einfamilienhaus (DHH)
Bauweise	massiv
Nutzung	wohnen
Baujahr(e)	1938 (Haupthaus), um 1980 (Anbau)
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	I-II
Wohnfläche	rd. 130 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Vorderhaus: Satteldach, ausgebaut, mit Tonziegeln eingedeckt Anbau: Satteldach, nicht ausgebaut, mit Tonziegeln eingedeckt, Zwischensparrendämmung Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Keller	nicht unterkellert
Fassade	nicht gedämmte Rauputzfassade mit Rauputz, Glasbausteinelement, Sockel und Türrahmen mit Bruchstein verkleidet
Decken	Holzbalkendecke (Haupthaus) Stahlbetondecke (Anbau)
Treppen	einläufige Geschosstreppe aus Beton, gefliest, Geländer und Handlauf aus Metall
Fußböden	überwiegend PVC (EG) und Laminat (OG), Fliesen im Bad aus Feinsteinzeug großformatig

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Innenwände	tlw. Glattputz und Anstrich, tlw. Tapete mit Anstrich, Fliesen im Bad großformatig
Fenster	überwiegend Aluminium, doppelt isolierverglast, BJ 1980/1998, manuelle Kunststoffrollläden
Türen	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Ornamentglasfüllung und Seitenteil, Innentüren aus Holzwerkstoff in Holzumfassungszar- gen
Sanitäre Installation	Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschtisch, überdurchschnittliche Sanitärobjekte
Heizung	Gaszentralheizung (Junkers Suprapur Brennwertkessel, BJ 2005) im Dachgeschoss, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Wohnräumen
Photovoltaik/Solar	3 Solarmodule zur Warmwasserunterstützung vorhanden
Warmwasserversorgung	zentral
Elektro	Standard Elektroinstallation mit durchschnittlicher Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlage
Energieeffizienz	Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden und gültig bis 08.08.2033. Der Energiebedarf des Gebäudes wird mit 143,3 kWh/(m ² *a) an- gegeben, was der Energieeffizienzklasse E (mittel) entspricht. Vergleichswerte Endenergie:

*Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zu-
stand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige*

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Belichtung und Besonnung	durchschnittlich, Fensterflächen im üblichem Umfang
Barrierefreiheit	keine Barrierefreiheit
Sanierung/Modernisierung	um 2005 - Tausch der Heizung um 2013 – Neueindeckung Dach um 2013 - Einbau Solaranlage um 2013 – Modernisierung der Innenausstattung um 2018 – Teilmodernisierung Innenausstattung (Böden, Wände, Treppe) um 2018 - Badezimmer umfangreich saniert
Schäden/Modernisierungstau	- tlw. fehlende Wandbeläge - fehlender Rollladen zur Straßenseite im DG
Besondere Bauteile	- Balkon
Außenanlagen	- Ver- und Entsorgungsleitungen - Hoffläche befestigt mit Betonsteinpflaster - Holzunterstand - Einfriedung durch Hoftor in Holz-Metall-Konstruktion
Garage/Stellplatz	Keine
Weitere Bauten	Keine

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem guten Bau- und Unterhaltungszustand. Gravierende Schäden und/oder Mängel waren nach erster Inaugenscheinnahme nicht ersichtlich. In der Vergangenheit wurden diverse Modernisierungen vorgenommen, sodass sich die Gewerke überwiegend in einem zeitgemäßen Standard befinden.

Die energetische Qualität ist im mittleren Bereich und kann verbessert werden. Hierzu empfiehlt sich bspw. der Tausch der Fenster.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Bemerkung: 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 05.02.2025 mit letzter Änderung vom 10.10.2024 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 Haßloch

Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße

Blatt Nr. 15870

Flurstück 565/3

Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche

Lage Ohliggasse 61

Größe 179 m²

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
1	Haßloch	565/3	Gebäude- und Freifläche Ohliggasse 61	179

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 3.1: zu $\frac{1}{2}$ -Anteil

Lfd.Nr. 3.2: zu $\frac{1}{2}$ -Anteil

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1: Je eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Fl. Nr. 565/2 und Fl. Nr. 565/4. Gemäß Bewilligung vom 18.11.2003 (UR-Nr. 2257/03, in Haßloch) eingetragen am 29.04.2004

Der Inhalt der Grunddienstbarkeit ist ergänzt worden. Gemäß Bewilligung vom 10.10.2007 (URNr. 2190/07 in Haßloch) eingetragen am 18.12.2007

Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

Die Bewilligungsurkunde zu der oben angeführten Eintragung (Grunddienstbarkeit) wurde beantragt, sodass der genaue Inhalt der Eintragung beurteilt werden konnte.

Demnach wurde durch notariellen Vertrag ein immerwährendes, unentgeltliches Geh- und Fahrrecht sowie die Belassung von Ver- und Versorgungsleitungen über den Hof des zu bewertenden Flurstücks zu Gunsten der östlich angrenzenden Flst. 565/2 und 565/4 gesichert.

Sollten hinsichtlich der Zu- und Ableitungen Reparatur- und Erneuerungsarbeiten erforderlich sein, so haben diese auf Kosten des Berechtigten zu erfolgen. Weiterhin ist der Hof auf Kosten des berechtigten anschließend wieder in seinen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Die Verkehrssicherungspflicht für den Hof bis zur Grenze der beiden Grundstücke obliegt beiden Eigentümern gemeinschaftlich, ab dann nur dem Eigentümer des dahinter liegenden Grundstücks. Der Hof muss freibleiben, damit ein ungehinderter Zugang und eine Zufahrt zum restlichen Grundbesitz immer möglich ist.

Die Berechnung des Werteeinflusses ist unter Kapitel 8.3.5 zu finden.

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.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Denkmalschutz

Eine Abfrage des Denkmalschutzes bei der Generaldirektion Kulturelle Erbe Rheinland-Pfalz ergab, dass das zu bewertende Objekt nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen ist.

Erbbaurechte

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

Vorkaufsrechte

Keine bekannt.

Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Bad Dürkheim existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Baugenehmigung

Durch Einsicht in die Bauakte konnte eine Baugenehmigung mit Bauunterlagen aus dem Jahr 1982 eingesehen werden. Die Baugenehmigung bezieht sich auf die Erweiterung eines Einfamilienhauses (Flst. 565/3) auf ein Zweifamilienhaus. Dieser Anbau ist das heutige Wohnhaus des benachbarten Flst. 565/4. Zu diesem Zeitpunkt war das zu bewertende Wohnhaus und der Anbau auf Flst. 565/3 bereits vorhanden. Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus des zu bewertenden Flurstücks konnte nicht eingesehen werden. Es sind hierzu keine Unterlagen im Aktenarchiv vorhanden. Die genannten Baujahre resultieren aus Eigentümerangaben sowie den Eindrücken vor Ort. Es ist aufgrund des genehmigten Anbaus davon auszugehen, dass alle vorherigen Bauten genehmigt sind.

Bei der Wertermittlung 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. Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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 Bad Dürkheim vom 02.05.2025 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. 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 07.05.2025 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.

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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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 Ukrainekriegs 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 wurden zu den gestiegenen Energiekosten stetig teurer, wodurch die Anzahl an Kaufinteressenten sinkt und die Finanzierungsmöglichkeiten erschwert werden. Gerade Bestandsimmobilien mit einem hohen Energiebedarf sind davon betroffen. Renditen und Immobilienpreise in dieser Assetklasse sinken, da Käufer energieeffiziente Immobilien bevorzugen. Auch in Folge von Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung war an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten. Die Anzahl der Verkäufe ging stark zurück und das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht.

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. 2024 kam es daraufhin zu ersten Zinssenkungen durch die EZB, wodurch sich die Nachfrage reguliert hat und der Preisrückgang abgebremst wurde.

7.2 Mietmarkt

Als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar gilt Haßloch als attraktiver Wohnstandort mit der Nähe zu Speyer, Neustadt a.d. Weinstraße und einer schnellen Erreichbarkeit u.a. durch die vorbeiführende A 65 der Zentren Landau, Mannheim und Karlsruhe. Die Stadt erfährt eine vergleichsweise hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Die gefragtsten Lagen sind im Südwesten und Nordosten von Haßloch zu finden. Bezogen auf Preise für Eigentumswohnungen ist in den letzten 12 Monaten ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 3.0 als gute Wohnlage eingeschätzt.

Haßloch besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Hilfsweise wird auf den Mietspiegel Speyer als Orientierung zurückgegriffen. Der Mietspiegel 2024 gibt je Wohnungsgröße Basis-Nettokaltmieten an, welche je nach Lage, Bauperiode und Ausstattung durch Zu- und/oder Abschläge auf das Bewertungsobjekt angepasst werden. Bei einer Wohnungsgrößen von 130 m² wird eine Basismiete von 6,50 €/m² angegebene in einer Spanne von 5,43 €/m² bis 7,53 €/m². Je Ausstattung ergeben sich weitere Zu-/Abschläge.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Haßloch gehört dem Marktsegment 5 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete für Ein-/Zweifamilienhäuser in Marktsegment 5 liegt bei 8,00 - 9,50 €/m².

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 liegen die Wohnungsmieten in Haßloch im Bestand je nach Ausstattung bei:

- einfach: 8,25 €/m²
- mittel: 9,00 €/m²
- gut: 9,75 €/m²
- sehr gut: 12,00 €/m²

Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab unter 1.212 Vergleichsobjekten im Umkreis von 5,5 km einen durchschnittlichen Wert von 9,73 €/m² in einer Spanne von 8,46 – 11,19 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine durchschnittliche Angebotsmiete von 9,35 €/m² im Umkreis von 5 km angegeben.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 10.06.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q1 2025 ein durchschnittlicher Mietpreis von 10,35 €/m² für Häuser aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

Die folgenden Abbildungen aus dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 stellen die Entwicklungen des Preisniveaus für Ein- und Zweifamilienhäuser der vergangenen Jahre nach Marktsegmenten dar:

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Ein- und Zweifamilienhäuser 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 erkennbar. Im Jahr 2023 ist dann sowohl ein Preisrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Haßloch bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 452 €/m² einen Vergleichskaufpreis von 3.842 €/m² aus (Grundstück 500 m², mittlerer Standard, freistehend, KG+EG+ausgeb. DG, WFL 145 m², Alter 15 Jahre), welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

Die Verkaufspreise für Eigenheime liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 in Haßloch durchschnittlich zwischen 250.000 – 450.000 €. Eigentumswohnungen im Bestand liegen je nach Ausstattung bei:

- einfach: 1.650 €/m²
- mittel: 2.200 €/m²
- gut: 3.400 €/m²
- sehr gut: 3.900 €/m²

Eine Auswertung von on-geo der Vergleichspreise im Umkreis von 6 km ergab unter 1.987 Vergleichsobjekten einen angemessenen Wert von 2.208 €/m² in einer Spanne von 1.840 – 2.648 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Ein-/Zweifamilienhäuser mit 2.798 €/m² in Haßloch beziffert und damit ein leichter Rückgang seit Q4 2024.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 10.06.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q1 2025 ein durchschnittlicher, leicht rückläufiger Angebotspreis von 3.527 €/m² für Häuser aufgerufen.

Bemerkung: Angebotspreise falls in den meisten Fällen höher aus als die tatsächlichen Kaufpreise.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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 zuvor genannten normierten Bewertungsverfahren verwendet.

Im vorliegenden Fall wird das Objekt mittels des Sachwertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorrangig für Grundstücke genutzt wird, welche zur Eigennutzung verwendet werden. Dies ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall und gilt auch für das Bewertungsobjekt.

Zusätzlich wird der Ertragswert 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.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)
Ohliggasse 61, 67454 Haßloch
Aktenzeichen: 1 K 2/25



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	390,00 €/m²
Nutzungsart	Mischgebiet (MI)
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Fläche Richtwertgrundstück	400 m ²
Geschosszahl Richtwertgrundstück	II
Nummer der Bodenrichtwertzone	0118
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	Die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes weicht von der Richtwertgröße ab. Eine Anpassung wird mittels den Veröffentlichungen des Grundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz vorgenommen. Der durchschnittliche Bodenrichtwert für Haßloch ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,7 % gefallen (Onlineauskunft Bodenrichtwerte Deutschland 2025, Stand: 09.06.2025).

Anpassungen wegen Abweichungen			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	30.04.2025	x 0,953
Fläche (m ²)	400	179	x 1,069
= vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			398,00 €/m²

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
398,00 €/m²		179 m²		71.242,00 €
Bodenwert (gerundet) = 71.000,00 €				

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

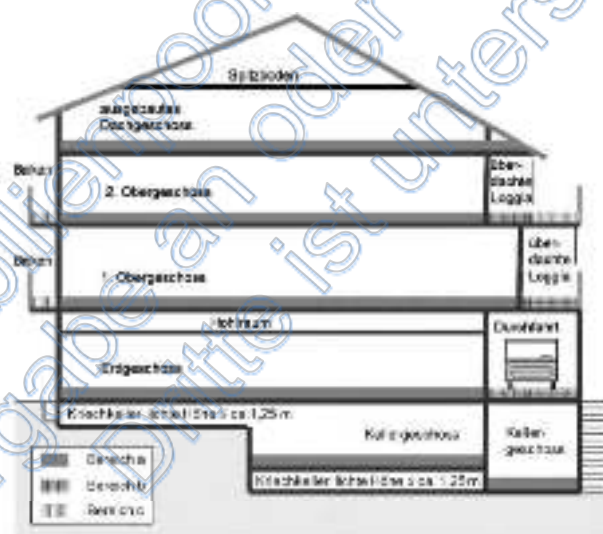
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

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.

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 mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören

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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

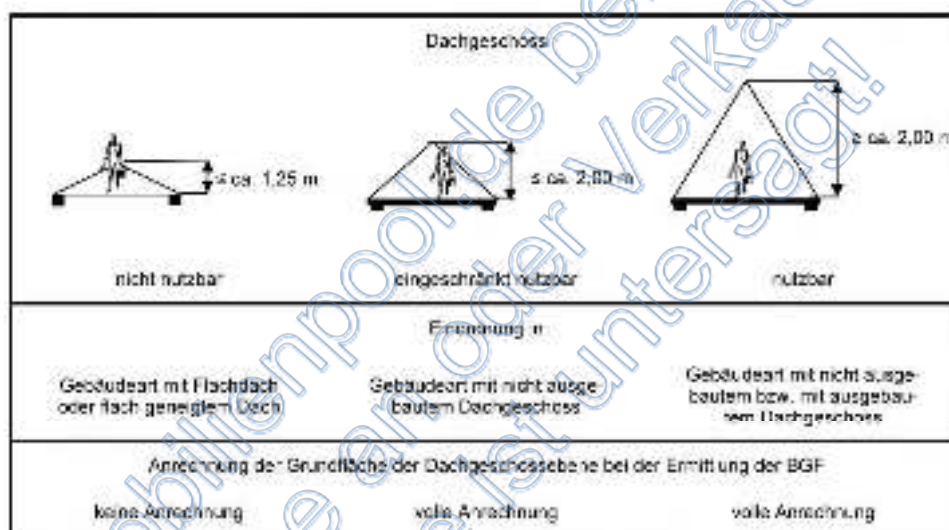
Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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.



Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF¹¹

Eine Berechnung der BGF wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungsstichtag nicht übergeben. Die BGF des Bewertungsobjektes wurde daher auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF) - Wohnhaus			
Geschoss	Länge	Breite	BGF
Erdgeschoss (Vorderhaus)	8,30 m	6,46 m	53,59 m ²
zzgl. DG (Anbau)	6,81 m	6,46 m	43,99 m ²
Obergeschoss (Anbau)	6,81 m	6,46 m	43,99 m ²
Dachgeschoss (Vorderhaus)	8,30 m	6,46 m	53,59 m ²
zzgl. DG (Anbau)	6,81 m	6,46 m	43,99 m ²
Σ BGF (gerundet)			239,00 m ²

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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird inkl. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14.

Grundfläche	ca. 179 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 1,00

Die Geschossfläche gemäß § 20 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. 142 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,79

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 Vorderhaus entspricht Gebäudetyp 2.21, der Anbau Gebäudetyp 2.32 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 (187,2 – I. Quartal 2025):

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Normalherstellungskosten 2010		
Standardstufe	Vorderhaus - 2.21	Anbau - 2.32
1	1.385,28 €/m ² BGF	1.085,76 €/m ² BGF
2	1.544,40 €/m ² BGF	1.207,44 €/m ² BGF
3	1.769,04 €/m ² BGF	1.394,64 €/m ² BGF
4	2.134,08 €/m ² BGF	1.675,44 €/m ² BGF
5	2.667,60 €/m ² BGF	2.096,64 €/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	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	15%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	11%	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	11%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	5%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9%	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Heizung	9%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Technische Ausstattung	6%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Standardstufe		2,76				

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

Besonders werthaltige Bauteile sind in diesem Bewertungsfall nicht vorhanden. Der Balkon ist bereits in der BGF enthalten.

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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)
 Ohliggasse 61, 67454 Haßloch
 Aktenzeichen: 1 K 2/25



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.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV 2021 wie folgt festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer Gebäude **80 Jahre**

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV) berücksichtigt.

Alter des Gebäudes		
Baujahr	1962	
Jahr der Wertermittlung	2025	
Alter des Gebäudes		63 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
RND		17 Jahre
Angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
<i>Modernisierungsmaßnahmen</i>	<i>max. Punkte</i>	<i>Punkte</i>
Dacherneuerung / Dämmung	4	3
Modernisierung der Fenster	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1
Modernisierung der Heizung	2	0
Wärmedämmung der Außenwand	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrisse	2	0
Σ	20	7
Fiktives Baujahr	1978	
Fiktives Alter	47 Jahre	
Angepasste RND		33 Jahre

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Aufgrund der Schicksalsgemeinschaft zwischen Vorderhaus und Anbau und der unterschiedlichen Baujahre ist ein fiktives (gemeinsames) Baujahr zu bilden. Die Baujahre werden dabei flächenmäßig berücksichtigt. Dadurch ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1962.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem (fiktiven) Alter.

Restnutzungsdauer Gebäude

33 Jahre

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Diese ist gemäß § 38 linear nach der Formel

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

Alterswertminderung Gebäude (gerundet)

58,00 %

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.

Die Außenanlagen bestehen vorwiegend aus der Hoffläche/Zufahrt sowie der Einfriedung (Holz-Metalltor). Sie werden in diesem Bewertungsfall als einfach eingeschätzt.

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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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 2025 wird der Sachwertfaktor über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert und vom Wertermittlungsstichtag ermittelt:

$$SWF = a \times vSW^c$$

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

Mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 215.000 € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,22 in einer Spanne von 1,07 bis 1,37 bestimmen. Der Sachwertfaktor wird entsprechend mit 1,22 festgelegt.

Sachwertfaktor

1,22

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.

Die aufgeführten vorgefundenen Schäden unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung sind bereits ausreichend über die Alterswertminderung berücksichtigt und bedürfen daher keines gesonderten Wertansatzes.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



8.3.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
I. Herstellungskosten der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>		<i>Neuwert</i>	
Wohngebäude	361.510,00 €	entspricht	1.512,59 €/m² BGF
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	361.510,00 €		
II. Anpassung mit Regionalfaktor			
		<i>Vorgabe</i>	
Gebäude gesamt		1,00	
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	361.510,00 €		
III. Alterswertminderung der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>GND</i>	<i>RND</i>	<i>Alterswertminderung</i>
Wohngebäude	80 Jahre	33 Jahre	58,00%
IV. Zeitwert der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>		<i>Zeitwert</i>	
Wohngebäude		151.834,20 €	
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	151.834,20 €		
V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			
<i>Gebäudeteil</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Wert</i>	
Außenanlage	4,00%	6.073,37 €	
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen	157.907,57 €		
VI. Wert des Grund und Boden			
Bodenwert		71.242,00 €	
Σ Vorläufiger Sachwert	229.149,57 €		
VII. Marktanpassung			
Sachwertfaktor		1,22	
Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert	279.562,47 €		
VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
<i>Merkmal</i>		<i>Ansatz</i>	
Zuschläge		+ 0,00 €	
Abschläge		- 0,00 €	
Σ Sachwert	279.562,47 €		
Rundung		437,53 €	
Sachwert	280.000,00 €		

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



8.3.3 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.

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

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 leerstehend und war zuvor eigengenutzt. Es existieren daher keine Mieteinnahmen.

Marktüblich erzielbare Erträge

Entsprechend den Analysen der Marktmiete wird die zum Stichtag erzielbare Miete im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie die beschriebene Ausstattung bei 8,50 €/m² als angemessen erachtet und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt.

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

Wohnen 1.100,00 €

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung) **13.320 €**

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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	359,00 €/WE
--------	-------------

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	14,00 €/m ²
--------	------------------------

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstellen 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.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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.

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO2-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO2-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO2-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO2-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den geschätzten Energieverbrauch von 143 kWh/m²a und den eingesetzten Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von 2,05 €/m²a. Dies entspricht einer monatlichen Abgabe des Vermieters von:

CO2-Anteil Vermieter	8,89 €
----------------------	--------

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

Bewirtschaftungskosten gesamt	2.552,12 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	19,16 %

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 und der relativen Restnutzungsdauer durch den Oberen Gutachterausschuss über die Formel

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

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

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,78 in einer Spanne von 1,16 – 2,40. Der Liegenschaftszinssatz wird sachverständig aufgrund der abweichenden Merkmale wie geringerer Gebäudestandard, Miete, Baukonzeption und Grundstücksfläche mit 2,10 innerhalb der Spanne angesetzt.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz

2,10 %

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

23,63

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



8.3.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
<i>Einheit</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Fläche / Anzahl</i>	<i>Nettokaltmiete</i>	<i>Nettokaltmiete (Monat)</i>	<i>Nettokaltmiete (Jahr)</i>
Wohnhaus	Wohnen	130,00 m ²	8,50 €/m ²	1.110,00 €	13.320,00 €
Σ		130,00 m ²		1.110,00 €	13.320,00 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.			13.320,00 €		
II. Bewirtschaftungskosten					
<i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Bezug</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Kosten (Monat)</i>	<i>Kosten (Jahr)</i>
Verwaltung	Wohnen	1 WE	359,00 €/WE	29,92 €	359,00 €
Instandhaltung	Wohnen	130,00 m ²	14,00 €/m ²	151,67 €	1.820,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	RoE	2,00%	22,20 €	266,40 €
CO ₂ -Abgabe	Wohnen	130,00 m ²	0,82 €/m ²	8,89 €	106,72 €
Σ			19,16%	212,68 €	2.552,12 €
Σ Reinertrag p.a.			10.767,88 €		
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz			2,10%		
Verzinsung des Bodenwertes p.a.			1.496,08 €		
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.			9.271,80 €		
IV. Kapitalisierung					
Liegenschaftszinssatz			2,10%		
Barwertfaktor			23,63		
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen			219.134,54 €		
V. Wert des Grund und Boden					
Bodenwert			71.242,00 €		
Σ Vorläufiger Ertragswert			290.376,54 €		
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
<i>Merkmal</i>			<i>Ansatz</i>		
Zuschläge			+ 0,00 €		
Abschläge			- 0,00 €		
Σ Ertragswert			290.376,54 €		
Rundung			-376,54 €		
Ertragswert			290.000,00 €		

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



8.3.5 Wertermittlung Eintragung Abteilung II des Grundbuches

Die Bewilligungsurkunde zu der Eintragung lfd. Nr. 1 (Grunddienstbarkeit) in Abt. II des Grundbuches wurde eingesehen, sodass der genaue Inhalt der Eintragung beurteilt werden konnte (s. 6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation).

Lfd.Nr. 1: Je eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Fl. Nr. 565/2 und Fl. Nr. 565/4. Gemäß Bewilligung vom 18.11.2003 (UR-Nr. 2257/03, in Haßloch) eingetragen am 29.04.2004

Der Inhalt der Grunddienstbarkeit ist ergänzt worden. Gemäß Bewilligung vom 10.10.2007 (URNr. 2190/07 in Haßloch) eingetragen am 18.12.2007

Demnach wurde durch notariellen Vertrag ein immerwährendes, unentgeltliches Geh- und Fahrrecht sowie die Belassung von Ver- und Entsorgungsleitungen über den Hof des zu bewertenden Flurstücks zu Gunsten der östlich angrenzenden Flst. 565/2 und 565/4 gesichert.

Durch diese Eintragung ergibt sich eine umfangreiche Nutzungseinschränkung für die Hoffläche. Diese muss dauerhaft freigehalten werden, sodass Zugang bzw. Zufahrt zum Grundstück 565/4 möglich ist. D.h. eine Nutzung bspw. als Stellplatz ist damit ausgeschlossen. Außerdem wird in diesem Zuge das Hoftor betätigt und es wird direkt am Haus(eingang) des zu belasteten Grundstücks vorbeigegangen oder gefahren.

Wertminderung durch die Belastung:

Von der Dienstbarkeit Fläche: rd. 81 m² (Hoffläche)

Intensität der Beeinträchtigung: hoch

Wertminderung der betroffenen Fläche: 50 %

$50 \% \times 81 \text{ m}^2 \times 398 \text{ €/m}^2$

= 16.119 € ~ **rd. 16.100 €**

Hinweis: Die Berechnung des Werteeinflusses ermittelt in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird. Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



8.3.6 Ergebnisbeurteilung

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

+ 3,57 %

Die Werte liegen somit hinreichend genau beieinander. Damit unterstützt die Ertragswertermittlung die Ergebnisse des Sachwertverfahrens.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ergibt einen Ertragsfaktor von rd. 27. Im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz werden für Ein-/Zweifamilienhäuser ein durchschnittliche Ertragsfaktor zwischen 24 – 36 ausgewiesen. Somit kann der Ertragswert ebenfalls anhand der Einordnung über den Ertragsfaktor plausibilisiert werden.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

- Sachwert: ca. 2.154 €/m²
- Ertragswert ca. 2.230 €/m²

Diese Ergebnisse liegen am unteren Ende der üblichen Spannen aufgrund

- des Baualters
- der mittleren Energieeffizienz mit Verbesserungspotential
- der sehr kleinen Grundstücksfläche
- kein Garten/Terrasse vorhanden
- keine Garage oder Stellplatz vorhanden
- der Baukonzeption mit dem angrenzenden Flst. 565/4

Unter diesen Aspekten wird der Verkehrswert als marktgerecht eingestuft. Die Ergebnisse wurden über Vergleichsangebote plausibilisiert. Sie unterstreichen den ermittelten Verkehrswert.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)
Ohliggasse 61, 67454 Haßloch
AktENZEICHEN: 1 K 2/25



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 Sachwert orientieren. Im vorliegenden Fall ist zur Bestimmung des Verkehrswertes somit der Sachwert maßgebend.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes Ohliggasse 61, 67454 Haßloch zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 auf ca.:

280.000,- €

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, 17.06.2025

Ort, Datum



Selina Butz, M.Sc.

Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)
World Recognised Valuer (WAVO WRV)
Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra)
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)



Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)
Ohliggasse 61, 67454 Haßloch
Aktenzeichen: 1 K 2/25



Anlagen

Fotodokumentation

Außenaufnahmen



Bild 1 – Westansicht Gebäude



Bild 2 – Straßenlage



Bild 3 – Hoffläche mit angrenzendem Flst. 565/4



Bild 4 – Hoftor und Unterstand



Bild 5 – Vorderhaus



Bild 6 – Anbau

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)
Ohliggasse 61, 67454 Haßloch
Aktenzeichen: 1 K 2/25



Innenaufnahmen



Bild 7 – Eingangstür



Bild 8 – Flur (EG)



Bild 9 – Küche



Bild 10 – Zimmer (EG)



Bild 11 – Badezimmer



Bild 12 – Elektrik

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)
Ohliggasse 61, 67454 Haßloch
Aktenzeichen: 1 K 2/25



Bild 13 – Treppenaufgang

Bild 14 – Schlafzimmer (DG Vorderhaus)

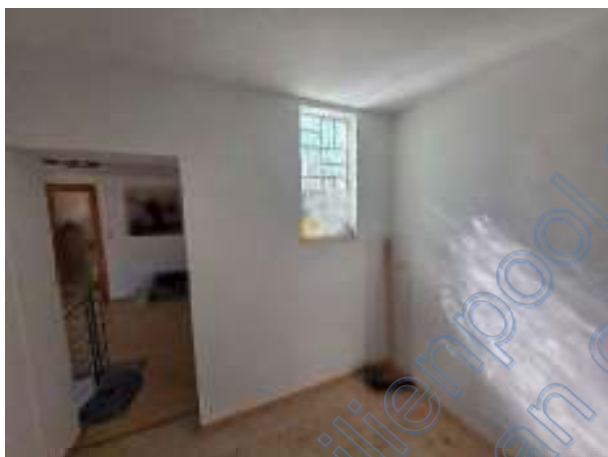


Bild 15 – Flur



Bild 16 – Balkon

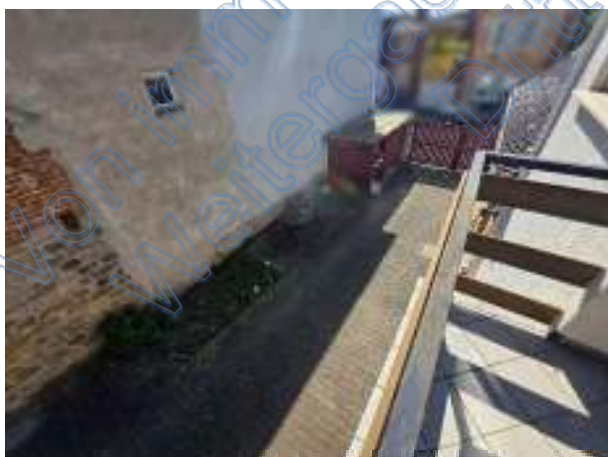


Bild 17 – Blick in den Hof



Bild 18 – Zimmer ohne Wandbelag

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)
Ohliggasse 61, 67454 Haßloch
Aktenzeichen: 1 K 2/25



Bild 19 – Einschubtreppe (Anbau)



Bild 20 – Dachboden



Bild 21 – Warmwasserspeicher

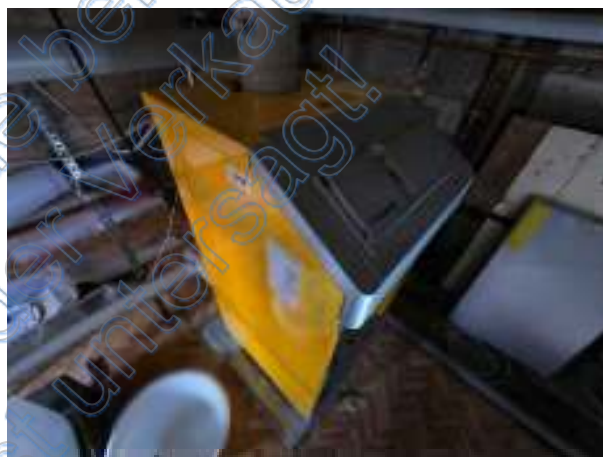


Bild 22 – Heizung



Bild 23 – Ziegel

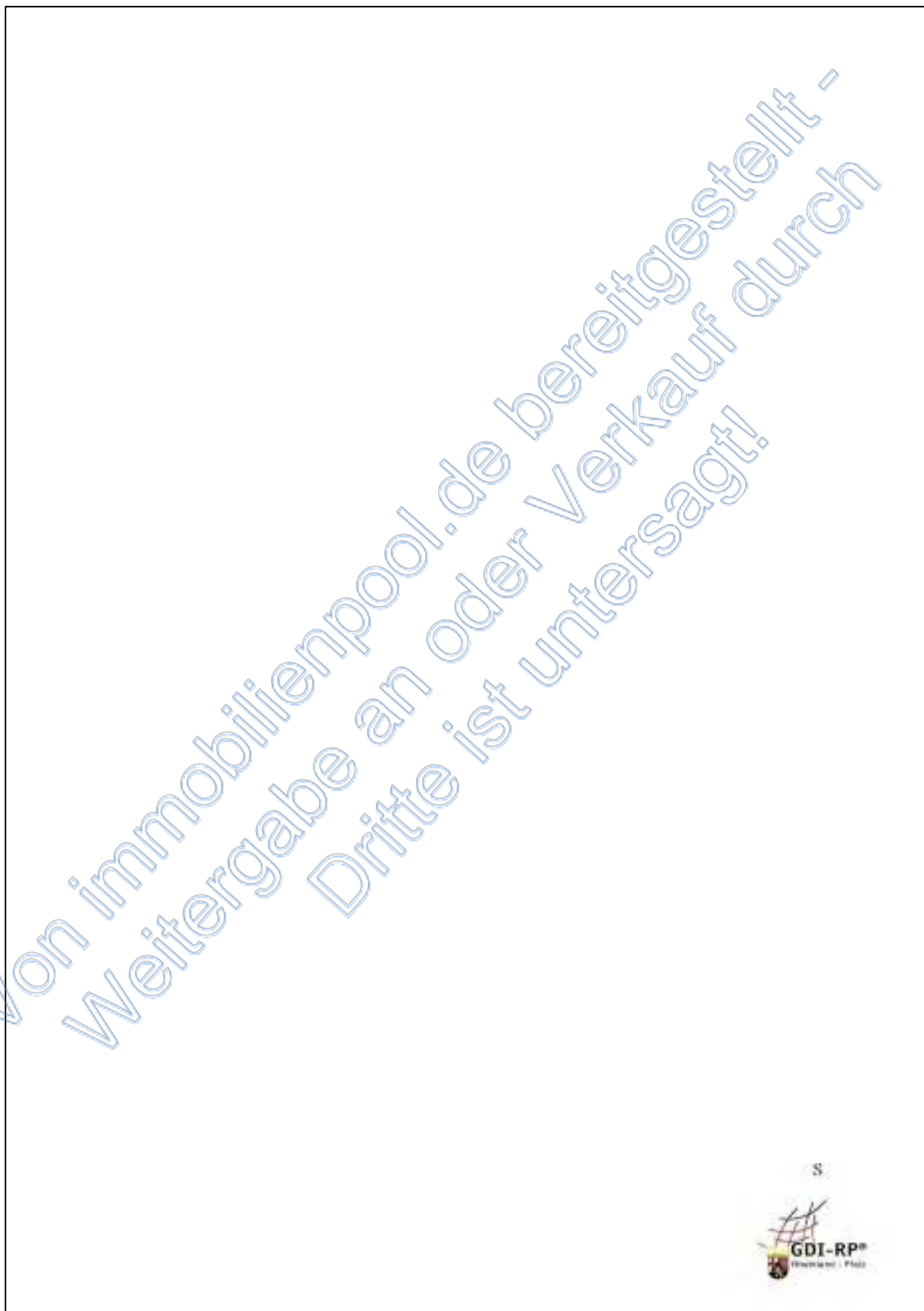
Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Lageplan



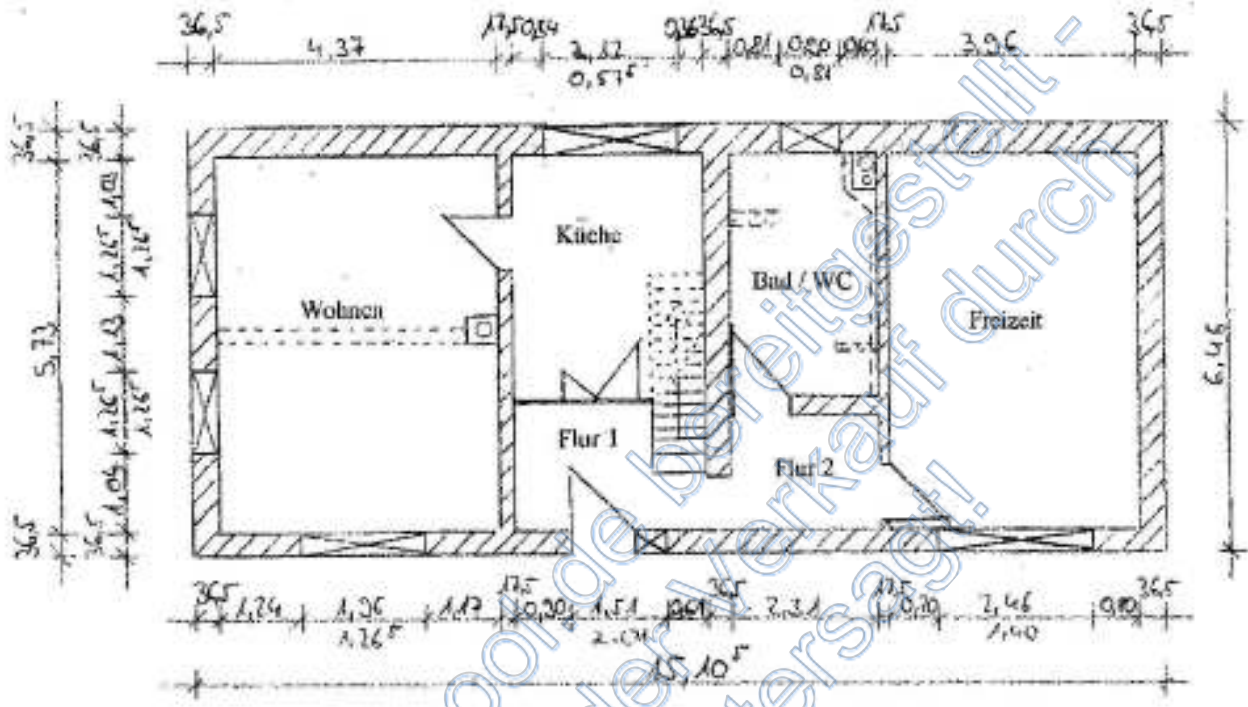
Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

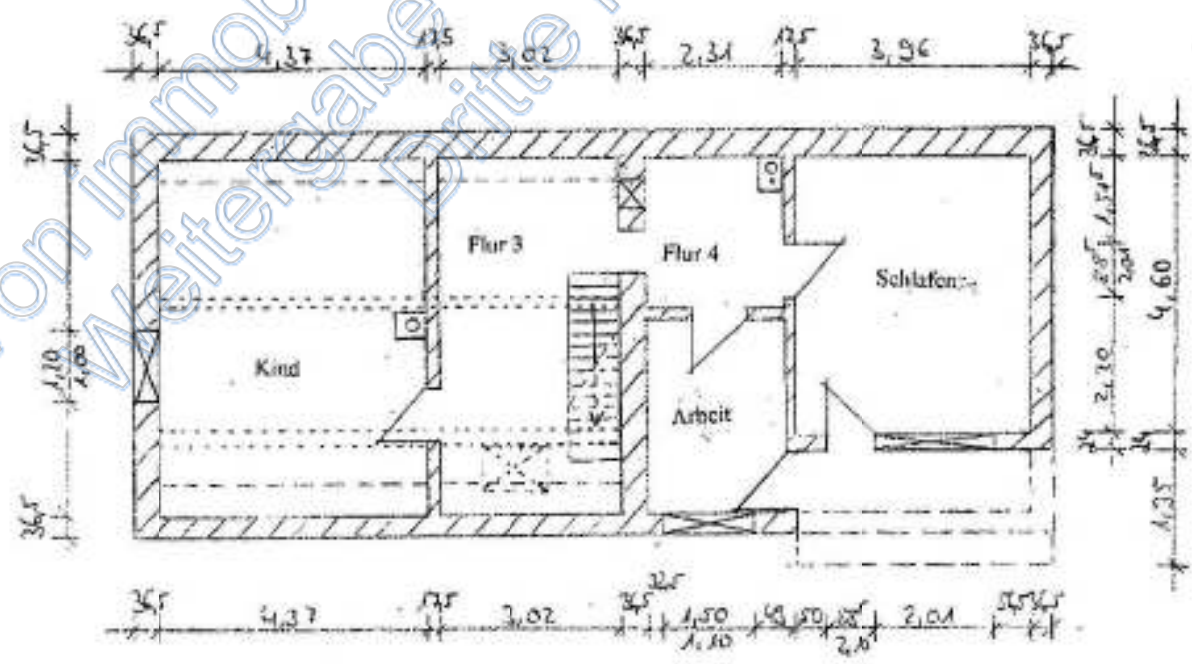
Aktenzeichen: 1 K 2/25



Grundrisse, Ansichten, Schnitt



Grundriss Erdgeschoss

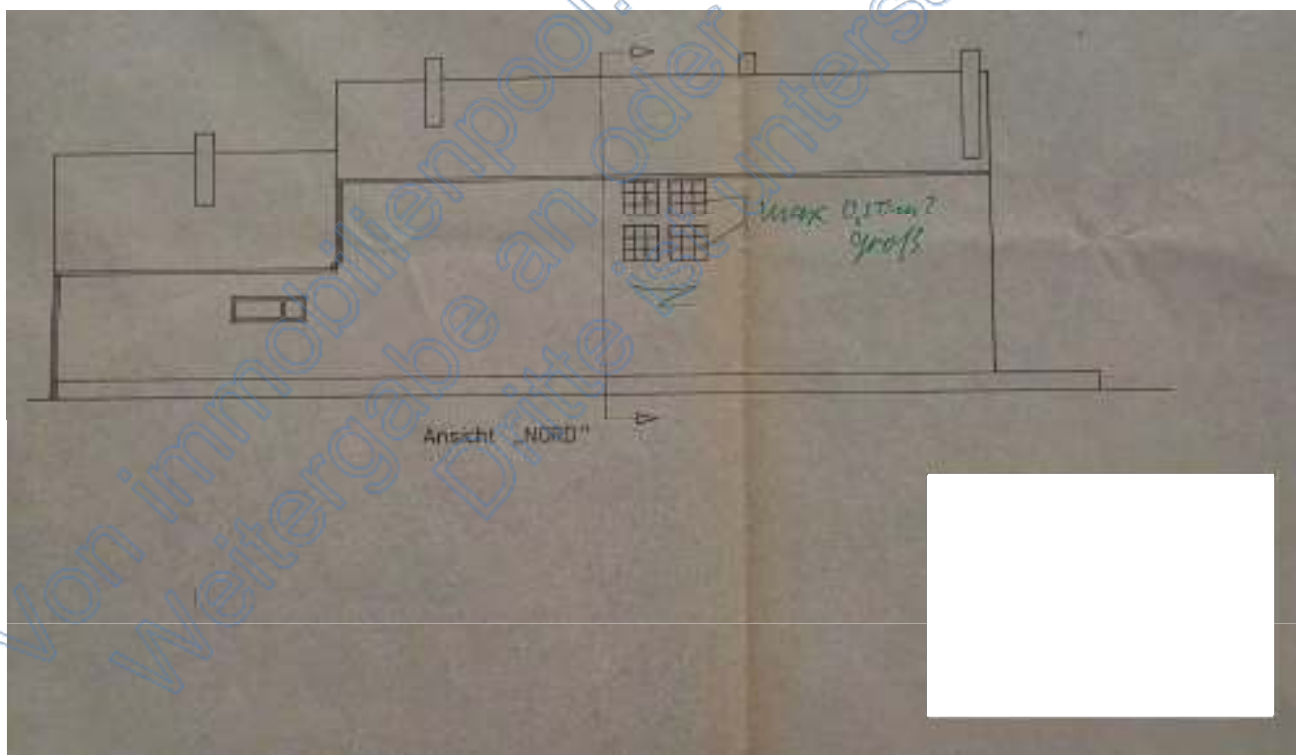
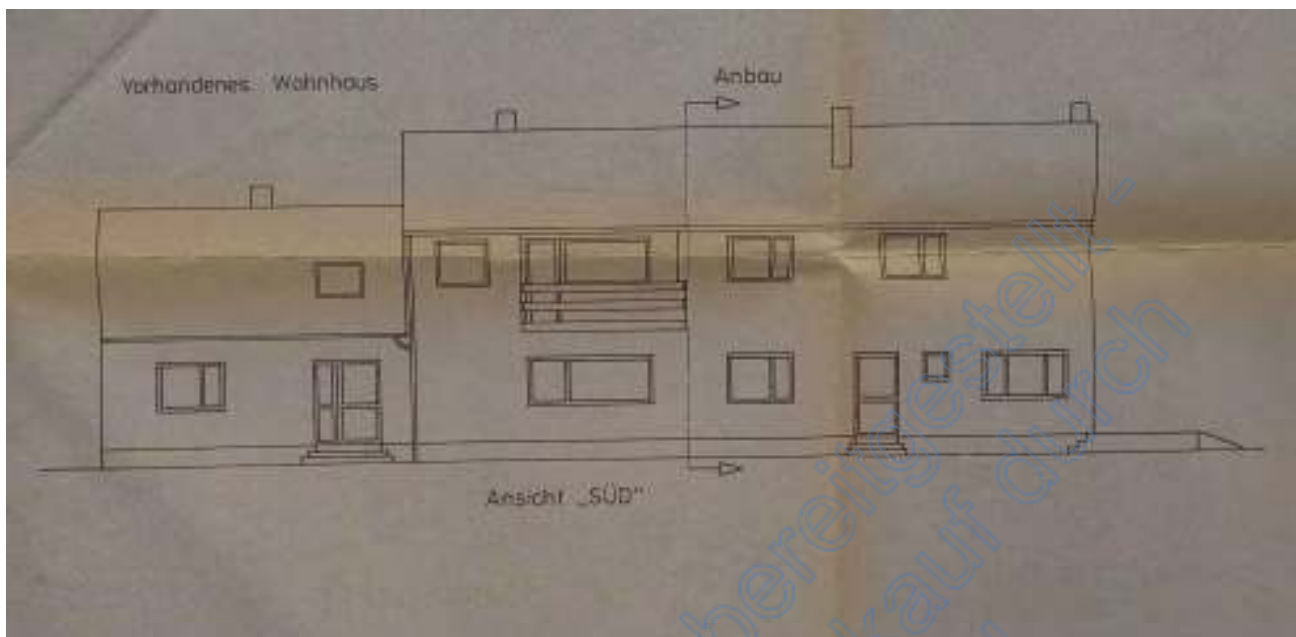


Grundriss Obergeschoss

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung

Ohliggasse 61, Haßloch

Zimmer	Länge [m]	Breite [m]	brutto [m²]	Abzug [m²]	netto (DIN 277) [m²]
Erdgeschoß					
Wohnen	5,73	4,37	25,04		25,04
Küche	3,55	3,02	10,72	0,34	10,38
Flur 1	3,02	2,18	6,58	0,68	5,70
Flur 2	2,31	1,70	3,93		3,93
Bad	3,79	2,31	8,75		8,75
Freizeit	5,73	3,96	22,69		22,69
Obergeschoß					
Kind	4,80	4,37	20,98	6,56	14,42
Galerie (Flur 3)	4,80	3,02	14,50	6,46	8,03
Flur 4	2,51	2,31	5,80		5,80
Arbeit	3,21	2,31	7,42		7,42
Schlafen	4,60	3,96	18,32		18,32
Gesamt			144,62		130,38

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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



Energieausweis



Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



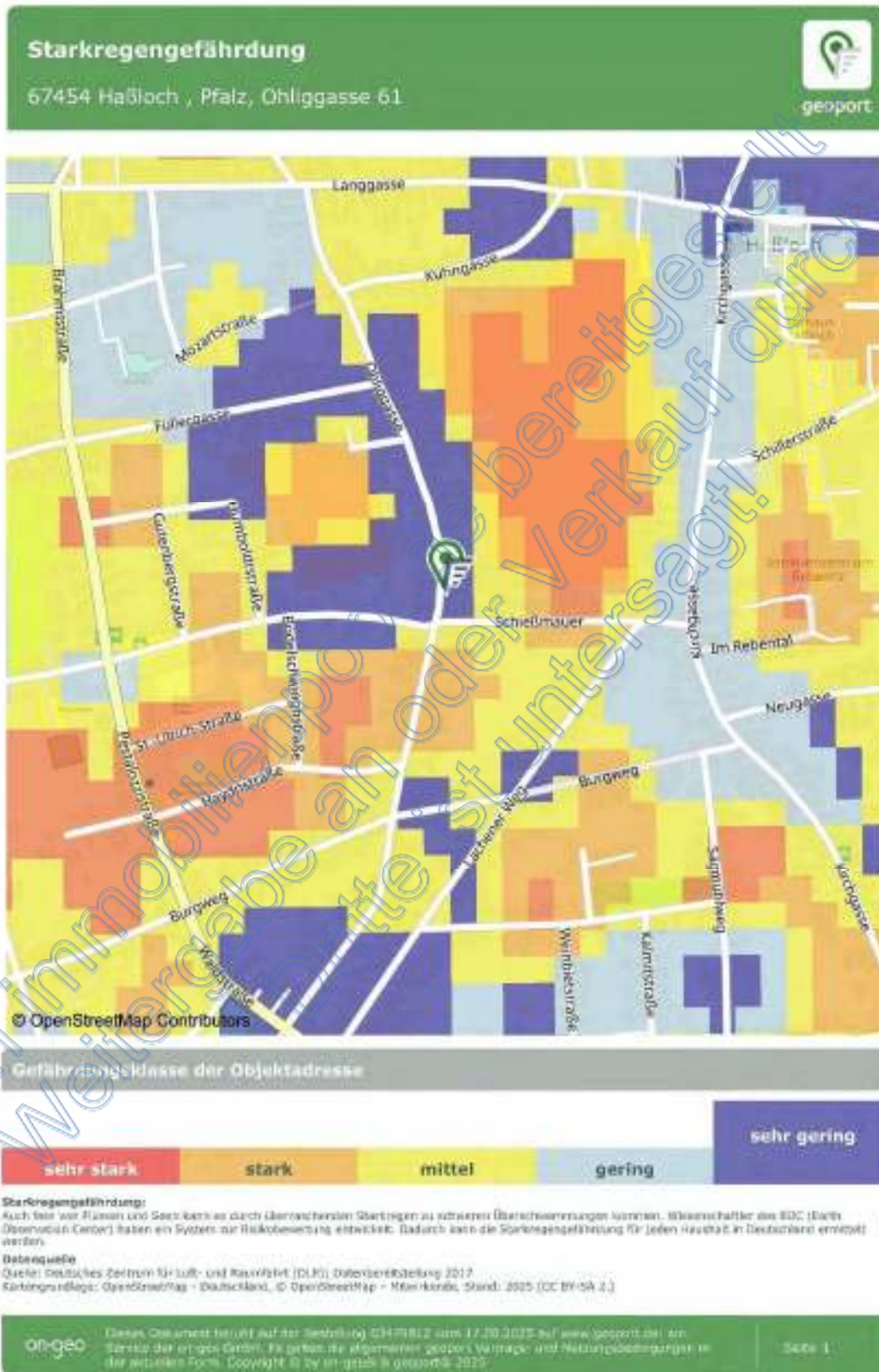
Risikokartierung

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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (DHH)

Ohliggasse 61, 67454 Haßloch

Aktenzeichen: 1 K 2/25



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