



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!**

# Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
des mit einem **Einfamilienhaus (freistehend) und zwei Garagen** bebauten Grundstücks

**Alte Eisenberger Str. 29**  
in **67304 Kerzenheim, Kerzenheim**

zum **Wertermittlungsstichtag 12.03.2024** und  
zum **Qualitätsstichtag 12.03.2024**



**Verkehrswert: 292.800 EUR**

**Gutachten Nr.: 24-100065**

Gutachter:

**Gert Frisch**  
Diplom Betriebswirt (FH)  
Pfaugasse 30  
55276 Oppenheim

**erstellt am 12. März 2024**

**Ausfertigung Nr. 3**

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis .....	4
Abkürzungsverzeichnis.....	5
1    Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	7
2    Auftrag, Stichtag und Zweck.....	9
3    Grundlagen der Wertermittlung .....	12
3.1    Ortstermin und Besichtigung .....	12
3.2    Objektbezogene Unterlagen .....	12
4    Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	13
4.1    Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	13
4.2    Baulisten .....	13
4.3    Altlasten.....	14
4.4    Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	14
5    Lagebeschreibung .....	14
5.1    Makrolage.....	14
5.2    Mikrolage .....	16
6    Grundstücksbeschreibung .....	17
7    Gebäudebeschreibung .....	19
7.1    Rohbau und Ausbau .....	20
8    Bodenwertermittlung .....	21
8.1    Bodenwert des Grundstückes .....	21
9    Sachwertermittlung .....	22
9.1    Vorläufiger Sachwert .....	23
9.2    Sachwert .....	26
10   Ertragswertermittlung .....	27
10.1    Grundlagen .....	27
10.2    Rohertrag / Sollmietniveau .....	27
10.3    Ertragswertberechnung .....	29
11   Vergleichswertermittlung .....	30
11.1    Vergleichswertermittlung .....	31
11.2    Vergleichswert .....	31
12   Verkehrswert.....	36
12.1    Verkehrswert .....	36
13   Anlagenverzeichnis.....	38

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhale im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

**ImmowertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

**WoFlIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

## Literaturverzeichnis

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttonrauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
OT	Ortsteil
öÜVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilienrating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

Eigentümer/in  
Grundbuchauszug vom  
Amtsgericht  
Grundbuch von

werden gesondert mitgeteilt  
02.02.2024  
Rockenhausen  
Kerzenheim

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
2		321	440,00 m <sup>2</sup>

### Grundstückskennzahlen

Fläche:	Bodenwert / m <sup>2</sup> :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:	
Flurstück 321	440 m <sup>2</sup>	178,00 EUR/m <sup>2</sup>	Ja	78.320 EUR
Grundstücksfläche davon zu bewerten			440,00 m <sup>2</sup>	
			440,00 m <sup>2</sup>	

### Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudefläche / Anzahl:
Einfamilienwohnhaus	1959	80 Jahre	35 Jahre	333,18 m <sup>2</sup> BGF
Garage I	1959	60 Jahre	35 Jahre	23,00 m <sup>2</sup> BGF
Garage II	n/a	60 Jahre	35 Jahre	20,00 m <sup>2</sup> BGF

### Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienwohnhaus ca.	133 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
Garage I ca.	0 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
Garage II ca.	0 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>
WNFl. (gesamt)	Σ 133 m <sup>2</sup>	Σ 144 m <sup>2</sup>
		277 m <sup>2</sup>

### Verfahrenswerte

Bodenwert	78.320 EUR
Sachwert	292.784 EUR
Ertragswert	290.031 EUR
Vergleichswert	297.576 EUR

**Verkehrswert  
gemäß § 194 BauGB**

**Ableitung vom Sachwert**

**292.800 EUR**

<b>Vergleichsparameter</b>	WNFI.	2.200 EUR/m <sup>2</sup>
	x-fache Jahresmiete	21,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	4,72 %
	Nettorendite (ReE/x)	3,76 %
<b>Mietfläche</b>		
	Wohnfläche	133 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	144 m <sup>2</sup>
	Σ	277 m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>		
	Jahresrohertrag	13.820 EUR
	Jahresreinertrag	11.021 EUR
<b>Liegenschaftszins</b>		
	Wohnen	2,00 %
	Gewerbe	
	Ø	2,00 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>		
	Wohnen	20,25 %
	Gewerbe	
	Ø	20,25 %

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

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Rockenhausen -Vollstreckungsgericht- Kreuznacher Straße 37 67806 Rockenhausen
	Aktenzeichen: 1 K 10/24
Eigentümer laut Grundbuch	wird separat mitgeteilt
Auftrag vom	26.02.2024 (Eingang: 28.02.2024)
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugesetzbuch</li> <li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li> <li>• Beleihungswertermittlungsverordnung (BeiWertV)</li> </ul> <p>(jeweils in der aktuell gültigen Fassung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachliteratur</li> <li>• On-Geo Fachdaten</li> </ul>

### Wertermittlungsparameter und Datenquellen

#### Marktwert

Der Marktwert findet sich in seiner Definition in nahezu identischer Ausprägung in den International Valuation Standards (IVS), dem RICS Appraisal and Valuation Manual (Red Book) und in den Approved European Valuation Standards (Blue Book TEGoVA). Die Definition des Market Value lautet im Originaltext: "Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudent and without compulsion." Sinngemäß wird diese Definition in Deutschland in nachfolgender, gebräuchlicher Übersetzung verwendet: "Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt." Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete gegebenenfalls nur kurzzeitige Gültigkeit.

Die hier vorgestellte Marktwertdefinition deckt sich inhaltlich mit dem in Deutschland gebräuchlichen Verkehrswertbegriff nach § 194 BauGB.

#### Verkehrswert nach § 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.

## Bewertungsverfahren

Die Bewertungsverfahren sind auf die landestypischen, üblichen Verfahren und Bewertungsmaßstäbe, d.h. in Deutschland z. B. teilweise in Anlehnung an die ImmoWertV und die WertR etc., abgestellt. Die Wertermittlung erfolgt auf der Basis des Ertragswerts. Vergleichswerte können in geeigneten Fällen herangezogen werden, beispielsweise für die Ermittlung des Bodenwertes und für zur Eigennutzung geeignete Eigentumswohnungen. Soweit es angebracht erscheint, werden auch in der Immobilienbewertung übliche nicht normierte Verfahren wie z.B. die Investmentsmethode oder die Discounted Cash Flow-Methode (DCF) zur Anwendung gebracht.

## Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (u.a. in den §§ 21-23 der ImmoWertV geregelt) dient in erster Linie zur Marktwertableitung von bebauten Grundstücken, die vorrangig der Eigennutzung dienen und bei denen am Immobilienmarkt nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht. Hauptsächlich kommt das Verfahren daher im Bereich der Wohnnutzung im Eigenheimbereich (Ein- und Zweifamilienhäuser) zum Tragen, weniger hingegen bei eigengenutzten Gewerbe- und Industriegrundstücken. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeiten und dem Bodenwert zusammen. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nach § 14 (2) ImmoWertV geeignete Sachwertfaktoren heranzuziehen.

### Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert des fiktiv unbebauten Grundstücks ausgegangen. Maßgebend ist neben der Lagequalität die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Bewertung erfolgt auf der Basis von Vergleichswerten und Bodenrichtwerten, ggf. auch auf der Basis des Residualwertverfahrens.

### Bauwert

Der Sachwert der baulichen Anlagen (= Bauwert) ist auf Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Ausgegangen wird dabei von Normalherstellungskosten (NHK2010 oder BKI 2023/24).

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird in Deutschland in den §§ 17-20 ImmoWertV geregelt. Es dient der Bewertung bebauter Grundstücke, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ihre Preisbildung vordergründig aus der Verzinsung des investierten Kapitals (Rendite) erfahren. Dabei handelt es sich vorwiegend um Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, aber auch Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Alten- und Pflegeheime etc.

Der Rohertrag (= Nettokaltmiete) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen (ohne Mehrwertsteuer) aus dem Grundstück, insbesondere die Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Der jährliche Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Dieser Grundstücksreinertrag wird um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes reduziert, daraus ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes wird der Barwert des Reinertrags aus der baulichen Anlage ermittelt. Zuzüglich des Bodenwertes (Barwert aus Bodenverzinsung als ewige Rente) errechnet sich der Ertragswert. Dieser wird ggf. um Baumängel und Schäden gemindert und durch sonstige wertbeeinflussende Umstände korrigiert.

### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (z. B. in den §§ 15-16 ImmoWertV geregelt) ist das grundsätzlich angewandte Verfahren für die Wertermittlung des Bodens (§16 ImmoWertV) sowie von unbebauten als auch bebauten Grundstücken. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass nach Art und Lage des Bewertungsgegenstandes ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen. Die zeitliche Nähe der Vergleichspreise zum Wertermittlungstichtag und die hinreichende Übereinstimmung der qualitativen, wertbeeinflussenden

Zustandsmerkmale vom Vergleichsgrundstück mit denen des Bewertungsgegenstands bilden dabei die Basis. Stehen für den unmittelbaren Preisvergleich nicht genügende Vergleichsdaten zur Verfügung, wird auf Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die dann den Bezug zum Wertermittlungsstichtag und/oder die speziellen grundstücksbezogenen Zustandsmerkmale erhalten und ggf. auf die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts mit geeigneten Umrechnungsfaktoren anzupassen sind. Bei den bebauten Grundstücken wird das Vergleichswertverfahren häufig angewendet zur Wertermittlung von Eigentumswohnungen, aber auch von Reihenhäusern oder von anderen Gebäuden mit hinreichend übereinstimmenden Zustandsmerkmalen.

### **Verwendung der Gutachten**

Dieses vom Sachverständigenbüro Gert Frisch erstellte Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte darf nur erfolgen, wenn ein Haftungsausschluss der MSN bzw. des das Gutachten erstellenden Sachverständigen für die Richtigkeit des Gutachtens mit dem Dritten vereinbart wird; auf diesen Haftungsausschluss und auf den Verwendungszweck des Gutachtens ist darüber hinaus durch entsprechende Hinweise (z.B. im Anschreiben an den Dritten) hinzuweisen. Dem Auftraggeber wird ausdrücklich gestattet, dem Kunden ein Exemplar dieses Gutachtens zur Ansicht zur Verfügung zu stellen. Die Verwendung dieses Gutachtens ist auf den genannten Verwendungszweck beschränkt. Eine weitergehende Verwendung des Gutachtens durch den Kunden, gleich welcher Art, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.

### **Vervielfältigung der Wertgutachten / Copyright**

Dieses vom Sachverständigenbüro Gert Frisch erstellte Gutachten und eventuelle Überarbeitungen bleiben das geistige Eigentum des Unterzeichners. Kopien sowie jegliche Reproduktionen bedürfen der vorausgehenden schriftlichen Zustimmung.

### **Anmerkungen**

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

### 3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

#### 3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 12.03.2024  
 Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 12.03.2024 vom Unterzeichner besichtigt. Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, da trotz schriftlicher Terminanberaumung niemand vor Ort war bzw. kein Zugang zu den Innenräumen ermöglicht wurde. Die Objektbeschreibung bezieht sich insofern auf den von außen gewonnenem Eindruck sowie auf Angaben der Antragstellerin, die ein Erinnerungsprotokoll über die Innenausstattung des Objekts übergeben hat. Aus Sicherheitsgründen erfolgt wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung ein Abschlag auf den marktangepassten Wert der baulichen Anlagen in Höhe von 10 %. Dieser wird in den durchgeföhrten Ermittlungsverfahren wertmindernd berücksichtigt. Die Besichtigung ist unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße Bewertung daher nur bedingt ausreichend.

Hinsichtlich der Beurteilung des Instandhaltungszustandes weist der Unterzeichner darauf hin, dass es sich hierbei um die Ermittlung eines Verkehrswertes handelt und nicht um ein Gutachten eines Bau- oder sonstigen Spezial Sachverständigen. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Behörden zu Grunde.

Der Unterzeichner hat zudem auch nicht Gebäude, Gebäudeteile oder das Holztragwerk inspiziert, die verdeckt, nicht freistehend oder nicht frei zugänglich waren bzw. hat auch keine weitergehenden zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen. Es kann daher nicht bestätigt werden, dass solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder mängelfrei sind. Ferner wurden auch keine brand- und schallschutztechnischen Untersuchungen oder Funktionsprüfungen der technischen oder elektrischen Anlagen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Baumängel und -schäden im Innenbereich konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Sachverständigen wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen beschafft:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansicht Norden	vorhanden				13.03.2024
Ansicht Osten	vorhanden				13.03.2024
Ansicht Süden	vorhanden				13.03.2024
Ansicht Westen	vorhanden				13.03.2024
Bodenrichtwertauskunft	vorhanden				12.03.2024
GR DG	vorhanden				13.03.2024
GR EG	vorhanden				13.03.2024
GR KG	vorhanden				13.03.2024
Lageplan	vorhanden				12.03.2024
Regionalplan	vorhanden				08.03.2024
Schnitt alt	vorhanden				13.03.2024
Schnitt mit Anbau	vorhanden				13.03.2024
Stadtplan	vorhanden				08.03.2024
Stark	vorhanden				08.03.2024
ZÜRS	vorhanden				08.03.2024

## 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 02.02.2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Rockenhausen im Grundbuch von Kerzenheim geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	1544	2	Kerzenheim		321	440,00

Gesamtfläche  
davon zu bewerten: 440,00 m<sup>2</sup>  
**440,00 m<sup>2</sup>**

#### Bewertungsgegenstand

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Anbau und zwei Garagen in südlicher Ortsrandlage von Kerzenheim auf dem Grundstück Flst. 321.

#### Identität des Bewertungsgrundstücks

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert. Zu diesem Gutachten wurde ein Grundbuchauszug vom 02.02.2024 herangezogen.

#### Herrschvermerke

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuchs ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

wird aus Gründen des Datenschutzes gesondert mitgeteilt

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden.

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II erfolgt sind.

### 4.2 Baulisten

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Baulisten sind Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Rechtsordnung.

Für das Bewertungsgrundstück sind ausweislich der vorliegenden Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Kreisverwaltung des Donnersbergkreises vom 01.03.2024 keine Baulisten eingetragen.

## 4.3 Altlasten

### Altlasten

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst.

Eine aktuelle Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis liegt nicht vor.

Aufgrund der bisherigen Objektnutzungen ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als unwahrscheinlich eingestuft. Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

## 4.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

### Denkmalschutz

In dem online verfügbaren Denkmalschutzverzeichnis für Kerzenheim ist das Bewertungsobjekt nicht verzeichnet. Auch aus der durchgeführten Ortsbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für Denkmalschutz, sodass zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden kann, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Für die hier vorzunehmende Bewertung des bebauten Grundstücks ergibt sich durch den Grabungsschutz kein Werteinfluss.

### Grenzbebauung/Überbau

Es besteht keine Grenzbebauung des Wohnhauses, die Garagen wurden im Bauwich errichtet, Überbau besteht soweit erkennbar nicht.

Weitere Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs sind nicht bekannt.

Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs aus.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

#### Erläuterungen zur Makrolage

Die Gemeinde Kerzenheim liegt im Donnersbergkreis und befindet sich ca. 30 km westlich von Ludwigshafen am Rhein bzw. rd. 50 km südlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Kerzenheim beherbergt rd. 2.100 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Westpfalz keine zentralörtliche Funktion.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Kerzenheim insgesamt ca. 950 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 180 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -767 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 21 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für die lokale Verbandsgemeinde (Eisenberg (Pfalz)) bis zum Jahr 2040 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 2,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Donnersbergkreis derzeit 5,5 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 5,4 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Februar

2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 96,6 Punkten für den Donnersbergkreis, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird die Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftsrisiken attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Donnersbergkreis den 354. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

## Makrolage

Objektadresse: Alte Eisenberger Straße 29, 67304 Kerzenheim

Amtl. Regionschlüssel	073335002038
Ortsname	Kerzenheim
Ortsart	Gemeinde
Verbandsgemeinde	Eisenberg (Pfalz)
Kreis	Donnersbergkreis
Regierungsbezirk	X
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kooperationsraum	X
Zentralörtl. Zugehörigkeit	Planungsregion Westpfalz
Zentralörtl. Funktion	X
Referenzstadt	Ludwigshafen am Rhein (30 km östlich)
Einwohner	2.110 (Stand: 31.12.2022)
Fläche	17,89 km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	118 Einwohner/km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsentwicklung	0,5 % (Zeitraum: 2011 - 2015)
Bevölkerungsprognose	2,0 % (Verbandsgemeindeebene, Zeitraum: 2020 - 2040)
Arbeitslosenquote - Kreis	5,5 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote - Bundesl.	5,4 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote - DE	6,1 % (Stand: Feb. 2024)
Kaufkraft - Index	96,6 (Landkreisebene, Stand: 2021)
Kaufkraft - pro Person	23.588 € (Landkreisebene, Stand: 2021)
SV-Beschäftigte - Arbeitsort	182 (Stand: 30.06.2023)
SV-Beschäftigte - Wohnort	949 (Stand: 30.06.2023)
Pendlersaldo	-767 (Stand: 30.06.2023)
Betriebe	21 (Stand: 30.06.2023)
Demographietyp	4 (stabil in ländlicher Region)

Zukunftsatlas - Rang	354 von 400
Zukunftsatlas - Profil	leichte Zukunftsrisiken
Zukunftsatlas - Wohnungsbaulücke	keine
Fazit	leicht unterdurchschnittlich

## 5.2 Mikrolage

### Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortskern von Kerzenheim in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmarkten (z.B. 'Penny', 'Rewe', 'HIT') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Die Deckung des periodischen Bedarfs ist somit in der näheren Umgebung gewährleistet. Weiterhin ist die ärztliche Primärversorgung ebenfalls vor Ort gegeben und auch der aperiodische Bedarf kann zumindest teilweise in Kerzenheim gedeckt werden, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 1,5 km südöstlich gelegenen Eisenberg befinden. Jedoch mangelt es in der Gemeinde an Bildungseinrichtungen, welche flächendeckend erst erneut in Eisenberg gegeben sind. Bedingt durch die Nähe zu einem Erholungsgebiet sowie zu Grünflächen existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie dem insgesamt ländlich geprägten Umfeld entspannt. Gemäß Wohnlagenkarte des IIB Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

### Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Kerzenheim ist über die Bundesstraße B47 sowie über die Autobahn A63 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6,5 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Göllheim'. Die Bushaltestelle 'Post' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Eisenberg (Pfalz) gelegenen Bahnhof 'Eisenberg' mit Busanbindung. Kerzenheim selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 25 km zum IC(E)-Bahnhof 'Neustadt (Weinstrasse) Hbf' bzw. rd. 63 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

#### Innerörtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Gemeindegelände, nahe des Ortszentrums von Kerzenheim an einer Innerortsstraße mit mäßigem Verkehr. Die umgebende Bebauung besteht aus Wohnhäusern, Schule, Kindergarten und Seniorenwohnanlage.

#### Entfernung Zentrum:

Nahe des Ortszentrums

#### Individualverkehr:

Der Standort ist an das überörtliche Verkehrsnetz durchschnittlich angebunden. Über die Alte Eisenberger Straße besteht Verbindung zur nördlich verlaufenden Eisenberger Straße und damit Anschluss an die B 47, die Zufahrt zur A 63 ist ca. 6,5 entfernt.

#### ÖPNV:

Durchschnittliche ÖPNV-Anbindung. Der Bahnhof Eisenberg (Pfalz) liegt ca. 2,5 km südlich des Bewertungsobjekts, eine Bushaltestelle (Kerzenheim / Post) ca. 250 m nördlich.

<b>Nahversorgung:</b>	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Gemeindegebiet in geringem Umfang vorhanden. Weitere Versorgungsmöglichkeiten bestehen in Eisenberg (ca. 3,5 km), Grünstadt (10 km), Ludwigshafen (ca. 30 km) und in Kaiserslautern (ca. 35 km)
<b>Vollversorgung:</b>	Vollversorgung besteht in Ludwigshafen und Kaiserslautern.
<b>Emissionen / Immissionen:</b>	Es bestehen keine nutzungseinschränkenden Immissionen. Die Alte Eisenberger Straße ist eine innerörtliche Gemeindestraße mit mäßigem, vorwiegend Anliegerverkehr. Es handelt sich um innerörtliche Geräuschimmissionen, die die Nutzung oder die Ertragsfähigkeit des Objekts nicht einschränken. Aus gutachterlicher Sicht besteht durch die Verkehrsimmisionen kein zusätzlicher Wertefluss, die ggf. vorhandenen Auswirkungen werden im Rahmen der Mietansätze und des Liegenschafts- bzw. Kapitalisierungszinssatzes hinreichend berücksichtigt. Vom Bewertungsobjekt gehen erkennbar keine Emissionen aus.
<b>Hochwasserrisiko:</b>	Gemäß ZÜRS Gefährdungsklassenanalyse wird das Bewertungsgrundstück in die Hochwassergefährdungsklasse GK 1 ( <b>sehr geringe Gefährdung</b> ; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft) eingeordnet.
<b>Starkregen gefährdung:</b>	Nach den vom Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) bereitgestellten Daten befindet sich das Bewertungsobjekt in der Gefährdungsklasse <b>mittlere Gefährdung</b> .
<b>Lagebeurteilung:</b>	Aufgrund der zentralen Innerortslage, der leicht unterdurchschnittlichen Nahversorgung, der leicht überdurchschnittlichen Verkehrsanbindungen und der Nähe zu einigen relevanten Einrichtungen ist der zu bewertende Wohnstandort als bedingt zukunftsfähig zu beurteilen. Die vorhandene Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit im Umfeld ist für Nutzer und Investoren als insgesamt mäßig nachhaltig und leicht unterdurchschnittlich attraktiv zu bewerten.
<b>Beurteilung Mikrolage:</b>	<b>leicht unterdurchschnittlich</b>
<b>Gesamtbeurteilung Lage:</b>	<b>leicht unterdurchschnittlich</b>

## 6 Grundstücksbeschreibung

Anhand des Grundbuchauszuges, der Liegenschaftskarte und der Besichtigung wurde die Identität des Bewertungsgrundstückes zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksfläche gemäß Grundbuch wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Grundstücksgröße  
Flurstück 321: 440 m<sup>2</sup>

### Grundstücksform und Topografie

Das Bewertungsgrundstück ist von rechteckigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Die Länge entlang der Alten Eisenberger Straße beträgt rd. 16 m, die mittlere Tiefe rd. 27 m. Die Erschließung mit dem Pkw erfolgt über die adressgebende Alte Eisenberger Straße. Entlang der öffentlichen Straßen sind Parkmöglichkeiten vorhanden.

Die Topographie des Grundstücks ist nach Osten hin deutlich abfallend.

Bei dem Flurstück 321 handelt es sich um ein mit einem traufständig errichteten Wohngebäude mit zwei Garagen bebautes Grundstück. Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks ist überdurchschnittlich und nur bedingt vergleichbar mit den Grundstücken in der unmittelbaren Umgebung.

**Baulandreserve:**

Das Grundstück ist von den aufstehenden Gebäuden überwiegend überbaut. Vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Vorschriften und der einzuhaltenden Abstandsf lächen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine weitere Möglichkeit einer weitergehenden Überbauung des Grundstücks. Das planungsrechtlich vorgegebene Maß der baulichen Nutzung wird durch den Gebäudebestand nahezu vollständig ausgeschöpft. Es besteht insofern keine Baulandreserve. Die tatsächliche Prüfung der weiteren Bebaubarkeit obliegt der zuständigen Kreisverwaltung. Eine Garantie über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens zur weiteren Bebauung des Grundstücks erfolgt insofern nicht.

**Sichtbarkeit**

Das Bewertungsobjekt (Wohnhaus) ist von der Straße gut sichtbar.

**Umgebende Bebauung**

Die Nachbarbebauung ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern.

**Erschließung**

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch vollständig erschlossen.

Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten war durch die Verbandsgemeindeverwaltung nicht erhältlich. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, vollständig ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

**Zufahrt/Zugang**

Die Zufahrt und der Zugang erfolgen von der adressgebenden Alten Eisenberger Straße.

**Baugrund**

Die Baugrundbeschaffenheit ist, soweit erkennbar, normal und ortsbülich tragfähig.

Eine Hochwassergefährdung und eine Gefahr von Bergschäden besteht erkennbar nicht.

Eine Baugrunduntersuchung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Grabungsschutzgebiet.

**Planungsrecht**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Eisenberg nicht im Geltungsbereich des rechts gültigen Bebauungsplans.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsgrundstück in einer Zone, die als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Bauunterlagen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Flächenberechnungen sowie Teile des Bauantrags) liegen dem Gutachter vor. Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.

Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

**Grenzverhältnisse/Überbau**

Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes, die Garagen wurden im Bauwich errichtet. Überbau besteht soweit erkennbar nicht.

## 7 Gebäudebeschreibung

### Objektart und Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit Anbau und ausgebautem Dachgeschoss sowie nicht ausgebautem Spitzboden

### Baujahr

Baujahr gem. Bauunterlagen: 1959 / Anbau 1982

### Erfolgte Modernisierungen

teilw. Umbau des EG ca. 1999/2000 (Angabe der Antragstellerin)

### Konstruktion

Mauerwerks-Massivbau

### Flächen

Anhand der vorliegenden Unterlagen und der Flächenaufstellung wurden folgende Flächen ermittelt:

Geschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
Keller:	ca. 22 m <sup>2</sup>	ca. 48 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	ca. 69 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss:	ca. 42 m <sup>2</sup>	ca. 22 m <sup>2</sup>
<u>Spitzboden Altbau:</u>		ca. 37 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche insgesamt:	ca. 133 m <sup>2</sup>	ca. 107 m <sup>2</sup>

### Grundrisse/Konzeption

Bei den Grundrissen handelt es sich um baujahrestypische und nutzungsadäquate Grundrisse. Die Grundrisslösung wird mit durchschnittlich eingestuft. Beeinträchtigungen bestehen soweit erkennbar nicht. Der durch den Anbau im Kellergeschoss entstandene Raum mit einer lichten Höhe von 2,75 m und einer Fensterfläche von rd. 2,5 m<sup>2</sup> wird gestützt, auf die Aussage der Antragstellerin, als Wohnfläche qualifiziert. Die Fläche im Dachgeschoss des Anbaus wird aufgrund der geringen Dachneigung und einer Innenhöhe kleiner 2,40 m als Nutzfläche angesehen. In der BGF-Ermittlung wurde diese Fläche voll angerechnet.

### Ausstattungsstandard

Für das Gesamtobjekt wird ein insgesamt durchschnittlicher Ausstattungsstandard angenommen.

### Instandhaltungsstau/Reparaturbedarf/Schäden/Mängel

Das Gesamtobjekt befindet sich in durchschnittlichem Instandhaltungszustand. Inwieweit Mängel und Schäden vorliegen, konnte wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung nicht ermittelt werden. Die Außenanlagen sind in Teilen vernachlässigt.

### **1 Einfamilienwohnhaus:**

Gebäudeart nach NHK:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1959/1982
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudeflä / Anzahl:	333 m <sup>2</sup> BGF

### **2 Garage I:**

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1959

Ausstattungsstufe: mittel (3)  
 Gebäudemaß / Anzahl: 23 m<sup>2</sup> BGF

**3 Garage II:**

Gebäudeart nach NHK: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen  
 Bauweise: Massivbauweise  
 Baujahr: n/a  
 Gebäudemaß / Anzahl: 20 m<sup>2</sup> BGF

**7.1 Rohbau und Ausbau**

**Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und beruht auf den vorliegenden Informationen sowie auf der Einschätzung des Unterzeichners.**

**Baubeschreibung**

Objektadresse: Alte Eisenberger Straße 29, 67304 Kerzenheim

Gebäude	Einfamilienwohnhaus
Unterkellerung	vollständig unterkellert
Geschosse (oberirdisch)	2 (EG, DG)
Dachgeschoss	ja, ausgebaut
Baujahr	1959, 1982 um Anbau erweitert
Modernisierungen	keine erkennbar
Bauweise	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Fassade	Putz mit Anstrich, keine Wärmedämmung, Sockel mit Klinker
Fenster	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, Dachflächenfenster, Kunststoffrollläden
Heizung	Vermutlich Ölzentralheizung, Verteilung über Heizkörper
Warmwasser	Vermutlich zentral über Heizung
Sanitärausstattung	Bad im EG und im OG; Annahme: insgesamt durchschnittliche Ausstattung
Elektroinstallation	Annahme: durchschnittliche Ausstattung
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, Teppichboden
Freisitze	Balkon über Windfang
Stellplätze	Zwei Garagen mit davor liegenden Stellplätzen

**Bauschäden und Mängel:**

Das Objekt wurde am 12.03.2024 lediglich von außen besichtigt, da zum anberaumten Termin nicht geöffnet wurde. Danach hinterlässt das Objekt einen insgesamt leicht unterdurchschnittlichen Gesamteindruck. Die Angaben zum Innenbereich beruhen auf Aussagen der Antragstellerein. Hierfür kann insofern keine Gewähr übernommen werden. Die Außenanlagen sind in Teilen ungepflegt. Eine Wärmedämmung der Fassade ist nicht vorhanden. Aus Sicherheitsgründen wird wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung ein Abschlag auf den marktangepassten Zeitwert der baulichen Anlagen in Höhe von 10 % vorgenommen und in den durchgeföhrten Wertermittlungsverfahren wertmindernd berücksichtigt

## Energetische Gebäudequalität

Es liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

## 8 Bodenwertermittlung

### 8.1 Bodenwert des Grundstückes

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden.

Gemäß BORIS RLP beläuft sich der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes auf 175,00 EUR/m<sup>2</sup> (baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, allgemeines Wohngebiet, Stichtag 01.01.2024).

Das Bewertungsgrundstück stimmt mit dem Richtwertgrundstück hinreichend überein, sodass eine Anpassung des Richtwertes lediglich wegen der vom Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße erforderlich ist.

Richtwertanpassung:

Flurstück 321 Bodenrichtwert: 175,00 EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: Boris Rheinland-Pfalz / Stand: 01.01.2024

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße  
nach Grundstücksmarktbericht RLP 2023

maßgebliche Grundstücksfläche: 550 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 0,995  
tatsächliche Grundstücksfläche: 440 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 1,015  
angepasster Bodenrichtwert: 178,51 EUR/m<sup>2</sup>

Der Bodenwert kommt mit 178,00 EUR/m<sup>2</sup> zum Ansatz.

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		EUR
1	Flurstück 321	440	178,00					Ja	78.320

\* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilstücke berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

**Bodenwert (gesamt)**  
entspricht 27 % des Ertragswertes

**78.320 EUR**

## 9 Sachwertermittlung

Die **Herstellungskosten** nach BKI können für Gebäude 1: **Einfamilienwohnhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellersgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	1.747 EUR/m <sup>2</sup> BGF (Stand: 1/2023)
Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus:	1,05
Herstellungskosten im Basisjahr:	1.834 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,0147 (Wohngebäude (Basis BKI 2023), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.860 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Regionalfaktor:	0,9670 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten:	1.798 EUR/m <sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach BKI können für Gebäude 2 +3: **Garage I + II** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehr fachgaragen
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	391 EUR/m <sup>2</sup> BGF (Stand: 1/2023)
Herstellungskosten im Basisjahr:	391 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,0122 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis BKI 2023), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag:	395 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Regionalfaktor:	0,9670 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten:	381 EUR/m <sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
1 Altbau KG - DG	3,00	8,74	7,74		202,94	202,94
1 Spitzboden Altbau	1,00	8,74	5,10		44,57	44,57
1 Windfang EG	1,00	1,50	2,85		4,27	4,27
1 Anbau KG - DG	3,00	5,11	5,31		81,40	81,40
Summe Einfamilien-wohnhaus						333,18

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt)**

**333,18 m<sup>2</sup>**

## 9.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude	Grundstücksteilfl.	Bau-	GND	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK
Nr.	Bezeichnung	Nr.	Jahr	Jahre	Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	EUR
1	Einfamilienwohnhaus	1	1959	80	35	333,18 m <sup>2</sup> BGF	1.800	21,00	Linear	56,25
2	Garage I	1	1959	60	35	23,00 m <sup>2</sup> BGF	380	15,00	Linear	41,67
3	Garage II	1	n/a	60	35	20,00 m <sup>2</sup> BGF	380	15,00	Linear	41,67
										Σ 328.438

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis BKI 2023): 4. Quartal 2023 = 1,0147; (2, 3) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis BKI 2023): 4. Quartal 2023 = 1,0122

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>328.438 EUR</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 16.421 EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>344.859 EUR</b>
+ Bodenwert	78.320 EUR
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>423.179 EUR</b>

### Flächenansätze

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der vorliegenden Unterlagen eigenermittelt. Es wurde eine BGF von rd. 333 m<sup>2</sup> für das Wohnhaus ermittelt und mit rd. 23 m<sup>2</sup> BGF für die Garage I und rd. 20 m<sup>2</sup> BGF für die Garage II angenommen.

### Herstellungskosten

Die angesetzten Herstellungskosten wurden in Anlehnung an Erfahrungswerte sowie veröffentlichte statistische Kostenkennwerte ermittelt (Bruttokosten inkl. USt.). Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind im Baukostenansatz mit enthalten.

Das Objekt ist eigengenutzt / wird USt.-frei vermietet. Ein Vorsteuerabzug aus Herstellungs- und Instandhaltungskosten ist somit nicht möglich. In der Sachwertermittlung erfolgt daher der Ansatz der Herstellungskosten inkl. USt.-Anteil.

<b>Basis Herstellungskosten nach BKI 2023</b>		<b>Nutzung</b>	
Geb.- Bezeichnung		<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	
Kategorie BKI Kostenkatalog		Einfamilienhäuser, Dachgeschoss ausgebaut mittlerer Standard, unterkellert	
Herstellungskosten / m <sup>2</sup> BGF von - bis		1.565 €/m <sup>2</sup>	2.220 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert		1.830 €/m <sup>2</sup>	
Regionalfaktor		0,9670	
BPI-Anpassung		1,0147	
Angepasste HK / m <sup>2</sup> BGF von - bis (inkl. USt.)		1.535 €/m <sup>2</sup>	2.178 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert (inkl. USt.)		1.795 €/m <sup>2</sup>	

Unter Berücksichtigung der Bauweise und der angenommenen durchschnittlichen Ausstattung des Bewertungsobjektes erfolgt der Ansatz in der nachfolgen den Sachwertermittlung mit 1.800 €/m<sup>2</sup> im mittleren Bereich der indexierten und regionalisierten Spanne.

Für die Garagen wird ein Ansatz von 380 €/m<sup>2</sup> BGF gewählt.

#### Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Die Alterswertminderung des Gebäudes ist von der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Bei einer objektartspezifischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer aufgrund des anlässlich der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren ergibt sich ein fiktives Baujahr 1979. Die Restnutzungsdauer für die Garagengebäude wird mit 35 Jahren angesetzt.

#### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt. Dieser Wertermittlung werden pauschalisierte BNK zugrunde gelegt, die sich aus dem Gebäudetyp der BKI 2023 ergeben, im vorliegenden Fall von 21% für das Wohnhaus und 15% für die Garagen.

#### Außenanlagen

Die Außenanlagen werden pauschal als Prozentwert der Gebäudeherstellungskosten zu ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten sowie der Umfang der tatsächlich vorhandenen Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Hof- und Wegebefestigungen, Gartenanlagen und Anpflanzungen).

Für die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Außenanlagen wird ein Ansatz von 5 % der Herstellungskosten gewählt.

#### Marktanpassung

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen.

Gem. Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde für das Marktsegment des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor von +/-0% Sachwertfaktoren ermittelt. Da keine vollständige Modellkonformität mit den Grundlagen der Ableitung des Sachwertfaktors gem. Gutachterausschuss besteht, zudem die aktuelle Marktentwicklung eine deutliche Abweichung der Marktwerte gegenüber denen der Auswertung der Datengrundlagen aus den Jahren 2021/22 zeigt, kann dieser nur als eine zusätzliche Marktinformation dienen.

Die auf einer aktuellen Auswertung beruhenden Daten von OnGeo zeigen folgende Entwicklung:

#### **Informationen zur Marktanpassung**

Die Marktanpassung basiert auf Daten von 310 Vergleichsobjekten im Kreis Donnersbergkreis. Zu allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor.

**Marktanpassung [%]:**

Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]											
	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210
330.000	-30	-29	-28	-27	-26	-26	-25	-24	-24	-23	-23
345.000	-30	-29	-28	-27	-27	-26	-25	-25	-24	-23	-23
360.000	-30	-29	-28	-28	-27	-26	-25	-25	-24	-23	-23
375.000	-30	-29	-29	-28	-27	-26	-25	-25	-24	-23	-23
390.000	-30	-30	-29	-28	-27	-27	-26	-25	-25	-24	-24
vorläufiger Sachwert [€]	405.000	-31	-30	-29	-28	-27	-27	-26	-26	-25	-24
		420.000	-31	-30	-29	-28	-28	-27	-26	-25	-24
		435.000	-31	-30	-29	-29	-28	-27	-27	-26	-25
		450.000	-31	-30	-29	-29	-28	-27	-27	-26	-25
		465.000	-31	-30	-30	-29	-28	-28	-27	-26	-25
		480.000	-31	-31	-30	-29	-28	-28	-27	-26	-25
			110	120	130	140	150	160	170	180	190
											210

**Informationen zur Marktanpassung**

Die Marktanpassung basiert auf Daten von 310 Vergleichsobjekten im Kreis Donnersbergkreis. Zu allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor.

**Quellenangabe**

on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank

**Stand**

September 2023

Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und der aktuellen Marktverhältnisse wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um -25% als marktkonform eingestuft.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / sonstige wertrelevante Umstände

keine

Nicht in der BGF erfasste Bauteile

keine vorhanden

Nebengebäude

Zwei Garagen

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden / Restbaukosten

Nicht ermittelbar, da keine Innenbesichtigung des Objekts erfolgen konnte.

Sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge

keine

## 9.2 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	423.179 EUR
± Marktanpassung	-25,00 % -105.795 EUR
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>317.384 EUR</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Abschlag vom marktangepassten Zeitwert der baulichen Anlagen wg. nicht durchführ- barer Innenbesichtigung	24.600 EUR
<b>Sachwert</b>	<b>292.784 EUR</b>

## 10 Ertragswertermittlung

### 10.1 Grundlagen

### 10.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)
1	Einfamilienwohnhaus	133	12.380		
2	Garage I		720		
3	Garage II		720		
		Σ 133	Σ 13.820	Σ	Σ

<b>WNFl. (gesamt)</b>	<b>133 m<sup>2</sup></b>
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
<b>Jahresrohertrag (gesamt)</b>	<b>13.820 EUR</b>

#### Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück verfügt über ein Wohnhaus und eine Garage sowie Freiflächen. Mietverhältnisse sind keine begründet, das Objekt wird durch den Miterben genutzt.

#### Flächennachvollzug (Mietflächen)

Die angesetzten Wohn-/Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen, plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Die Verhältniszahl für das Gesamtobjekt von rd. 240 m<sup>2</sup> WNFl. / 333 m<sup>2</sup> BGF = rd. 0,72 ist objekttypisch angegemesen

#### Mietansätze

Bei den angesetzten Mieten handelt es sich um aus Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter abgeleitete, marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten ohne Nebenkosten und ohne Mehrwertsteuer.

Es wurden 1101 Objekte im Umkreis von 7 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,9 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmiete wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 4,6 (hoch).

Für das Wohnhaus werden unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung, des Alters und unter Würdigung der zuletzt festzustellenden nachhaltigen allgemeinen Mietsteigerungen 7,75 €/m<sup>2</sup> WFL als nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete angesetzt. Für die Garagen jeweils 60,00 €.

#### Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf marktüblichen Vergleichsansätzen.

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. Für das Wohngebäude werden jährliche Instandhaltungskosten von 14,00 €/m<sup>2</sup> und für die Garagen je 96,00 €.

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. Die Verwaltungskosten wurden für das Wohngebäude mit 375,00 EUR p.a. in Ansatz gebracht. Für die Garagen werden Verwaltungskosten von jeweils 45,00 EUR p.a. berücksichtigt.

Mitausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mitausfallwagnis wird für das Gesamtobjekt mit 2,0% des Rohertrages gewählt.

#### Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz wird für Einfamilienhäuser im Marktsegment 2 mit einer relativen Restnutzungsdauer von 45-45% im Auswertungszeitraum ein Liegenschaftszinssatz von 2,05% ausgewiesen. Der Auswertungszeitraum war hier von 01.01.2020 bis 21.12.2021 dargestellt. In der Marktwertermittlung wird unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Lage, der leicht überdurchschnittlichen Miethöhe, der durchschnittlichen Gebäudeattraktivität, der durchschnittlichen Nachfrage nach der Objektart, der mittleren Restnutzungsdauer, der Wirtschaftslage sowie der derzeitigen Marktlage im freihändigen Verkauf ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 in Ansatz gebracht.

#### Bruttoanfangsrendite

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Marktwert) entspricht rd. 4,48 % und liegt im mittleren Bereich der Spannen vergleichbarer Objekte.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / sonstige wertrelevante Umstände siehe Sachwertermittlung

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude	Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	EUR	EUR / Jahr
w 1	Wohnen / gesamtes Gebäude	35	2,00	1	133,12		7,75	12.380	1.404
w 2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	35	2,00	1			60,00	720	82
w 3	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	35	2,00	1			60,00	720	82

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 35 Ø 2,00

Σ 1

Σ 133,12

Σ 13.820

Σ 1.568

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung		Instandhaltung	Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
	in Gebäude	EUR/m²	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk.	% RoE
w 1	Wohnen / gesamtes Gebäude	14,00	0,25	375,00	3,02	2,00			20,08
w 2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	96,00	0,95	45,00	6,25	2,00			21,66
w 3	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	96,00	1,09	45,00	6,25	2,00			21,66

w = Wohnen, g = Gewerbe

\* regionalisierte Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 20,25

Das Gesamtobjekt wird vermutlich vom Antraggagner genutzt. Mietverhältnisse sind soweit erkennbar nicht begründet.

### 10.3 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung		Rohertrag EUR / Jahr	Bewirt.-kosten EUR / Jahr	Reinertrag EUR / Jahr	Boden-verzins. EUR / Jahr	Gebäude-reinertrag EUR / Jahr	Barwert-faktor	Barwert EUR
	in Gebäude Nutzung / Beschreibung							
w 1	Wohnen / gesamtes Gebäude	12.380	2.487	9.893	1.404	8.489	24,9986	212.213
w 2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	720	156	564	82	482	24,9986	12.049
w 3	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	720	156	564	82	482	24,9986	12.049

w = Wohnen, g = Gewerbe

$\Sigma$  13.820

$\Sigma$  2.799

$\Sigma$  11.021

$\Sigma$  1.568

$\Sigma$  9.453

$\Sigma$  236.311

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

$\Sigma$  Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**236.311 EUR**

+ Bodenwert

**78.320 EUR**

#### vorläufiger Ertragswert

**314.631 EUR**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Abschlag vom marktangepassten Zeitwert  
der baulichen Anlagen wg. nicht durchführba-  
rer Innenbesichtigung

**24.600 EUR**

#### Ertragswert

**290.031 EUR**

## 11 Vergleichswertermittlung

Die angesetzten Vergleichswerte wurden unter Berücksichtigung der Lage und Objektparameter aus bekannten Kauf- und Vergleichspreisen, aktuellem Marktresearch sowie Veröffentlichungen von Marktteilnehmern ermittelt.

Wohnhäuser im ländlich geprägten Bereich werden auf dem Grundstücksmarkt im Wesentlichen in Abhängigkeit von Lage, Größe, Ausstattung und Alter der Wohnung zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Regel auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen werden. Unter Heranziehung von Kaufpreisen und Erhebungen des Gutachterausschusses, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind, wird das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung herangezogen.

Folgende Kriterien wurden dem Vergleichswertverfahren zugrunde gelegt:

- Lage des Grundstücks im Gemeindebezirk
- Geschäftslage
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Wohn-/Nutzfläche
- Baujahr
- Ausstattung
- die Frage der Vermietung

Wertanteile von Nebengebäuden, Garagen oder Stellplätzen sind in den Vergleichsdaten nicht enthalten. Sie werden gegebenenfalls wie auch Wertanteile von weiteren abweichenden, wertbeeinflussenden Merkmalen, durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise sachverständig ermittelt und berücksichtigt.

Am Objektstandort besteht eine durchschnittliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zum Kauf. Das Angebot an entsprechenden Objekten in Alsenz und Umgebung ist durchschnittlich bei mittleren überdurchschnittlichen Verkaufspreisen.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 werden für Kerzenheim keine Kaufpreise für Wohngebäude genannt.

On-geo weist Kaufpreise für Wohnhäuser in einer Spanne von 1.444 €/m<sup>2</sup> bis 2.756 €/m<sup>2</sup> Wfl. aus. VDP Research nennt durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime in mittleren Lagen und bei einfacher bis mittlerer Ausstattung von 2.020 €/m<sup>2</sup> bis 2.705 €/m<sup>2</sup>.

Aktuelle Angebotspreise bei GeoMap für Häuser im Umkreis von 5 - 8 km um das Bewertungsobjekt bewegen sich bei rd. 1.180 €/m<sup>2</sup> bis rd. 3.850 €/m<sup>2</sup>.

### Wertableitung

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Vergleichsdaten und der aktuellen Angebotspreise wird unter Berücksichtigung der objekt- und lagespezifischen Eigenschaften (durchschnittlich nachgefragte Wohnlage, marktgängiger Zuschnitt des Objekts, leicht überdurchschnittliche Ausstattung, relativ großes Grundstück) und der aktuellen Marktentwicklung folgende Vergleichswertansätze als angemessen erachtet und für die Bewertung herangezogen:

Wohnhaus:	2.300 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Garage:	8.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / sonstige wertrelevante Umstände  
siehe Sachwertverfahren

## 11.1 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFl. m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Werte [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]			ange- messen	Verkehrswert EUR
				Vergleichspreise von	bis	Mittel		
Einfamilienwohnhaus	1	133,12		1.200	3.800	2.300	2.300	306.176
Garage I	1			6.000	15.000	8.000	8.000	8.000
Garage II	1			6.000	15.000	8.000	8.000	8.000

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut LGMB RLP 2023, VDP-Research, GeoMap mit dem Stand für 03/24.

**vorläufiger Vergleichswert**

**322.176 EUR**

## 11.2 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	322.176 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge Abschlag vom marktangepassten Zeitwert der baulichen Anlagen wg. nicht durchführ- barer Innenbesichtigung	24.600 EUR
<b>Vergleichswert</b>	<b>297.576 EUR</b>

## Angaben zur SWOT-Analyse

### a) Positive Objekteigenschaften (Stärken / Chancen)

- + Balkon vorhanden
- + zwei Garagen- und Außenstellplätze vorhanden

### b) Negative Objekteigenschaften (Schwächen / Risiken)

- mangelnde energetische Eigenschaften
- teilweise vernachlässigte Außenanlagen

## Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort:	67304 Kerzenheim
Straße, Hausnummer:	Alte Eisenberger Str. 29
Einwohnerzahl:	2.110
Lage (Wohnen):	gut (im Verhältnis zum Kreis) unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)
<b>Grundstückswert:</b>	<b>175,00 €/m<sup>2</sup></b> zum Stichtag 01.01.2024
<b>Beschreibende Merkmale</b>	
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bemerkungen:	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle:	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
<b>Marktanpassung:</b>	<b>-25 %</b>
Bemerkungen:	Die Marktanpassung basiert auf Daten von 310 Vergleichsobjekten im Kreis Donnersbergkreis. Zu allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor.
Quelle:	on-geo Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank
<b>Vergleichsmieten:</b>	
<b>Wohnen</b> – gesamtes Gebäude:	<b>7,75 €/m<sup>2</sup></b> (Spanne: 5,42 – 7,26 €/m <sup>2</sup> ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen:	Es wurden 1101 Objekte im Umkreis von 7 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,9 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (09/2017-09/2023) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 4,6 (hoch).
<b>Stellplatz (innen):</b>	<b>60 €/Stellplatz</b> (Spanne: 45,77 – 70,49 €/Stellplatz)
Bemerkungen:	Es wurden 776 Objekte im Umkreis von 12 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2023). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,6 km .Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmiete wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Quelle:	on-geo GmbH
<b>Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>2,00 %</b> (Spanne: 0,60 % – 2,50 %)
Bemerkungen:	Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter

berücksichtigt: Objekttyp: Einfamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.

Quelle:

Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2023. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

### Vergleichspreise:

#### Wohnen (marktüblich):

**2.300 €/m<sup>2</sup>** (Konfidenzintervall: 1.444 – 2.756 €/m<sup>2</sup>)

Bemerkungen:

Es wurden 174 Objekte im Umkreis von 8,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2023). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 0,1 (sehr niedrig). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

#### Garage:

**8.500 €** (Spanne: 8.109 – 19.583 €)

Bemerkungen:

Es wurden 1435 Objekte im Umkreis von 27,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstücks- wert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

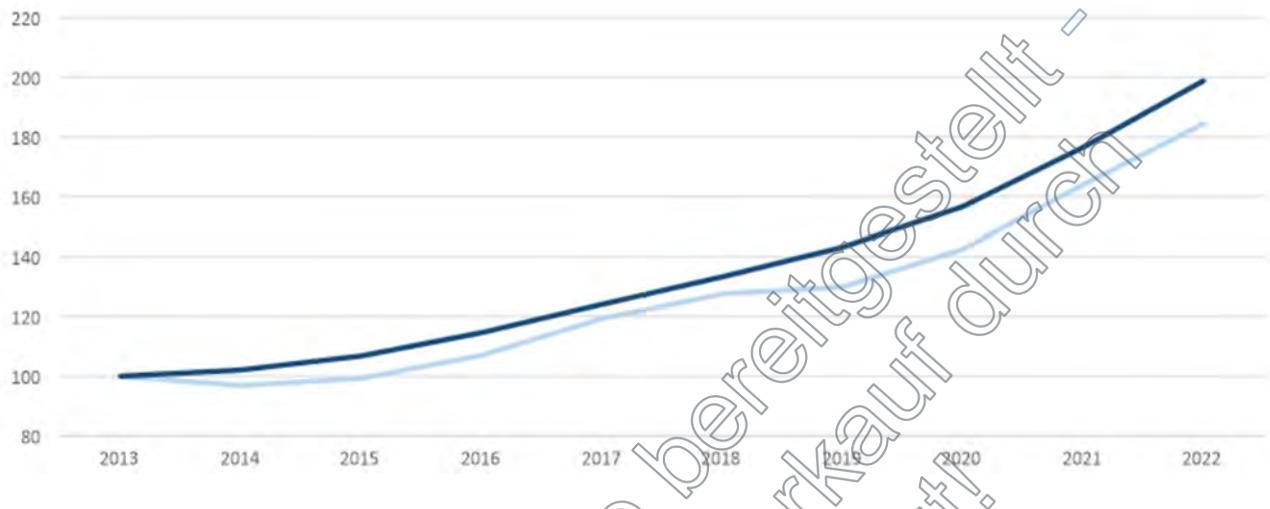
Quelle:

LORA Immo Data Base

## Informationen zur Marktentwicklung

### Hauspreisindex für Ein-/Zweifamilienhäuser:

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



- Wertentwicklung Region:  
Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1930 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Donnersbergkreis berücksichtigt.
- Wertentwicklung Land:  
Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1011969 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

- Ø Wertentwicklung Region: 7,0 %
- Ø Wertentwicklung Land: 7,9 %

Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

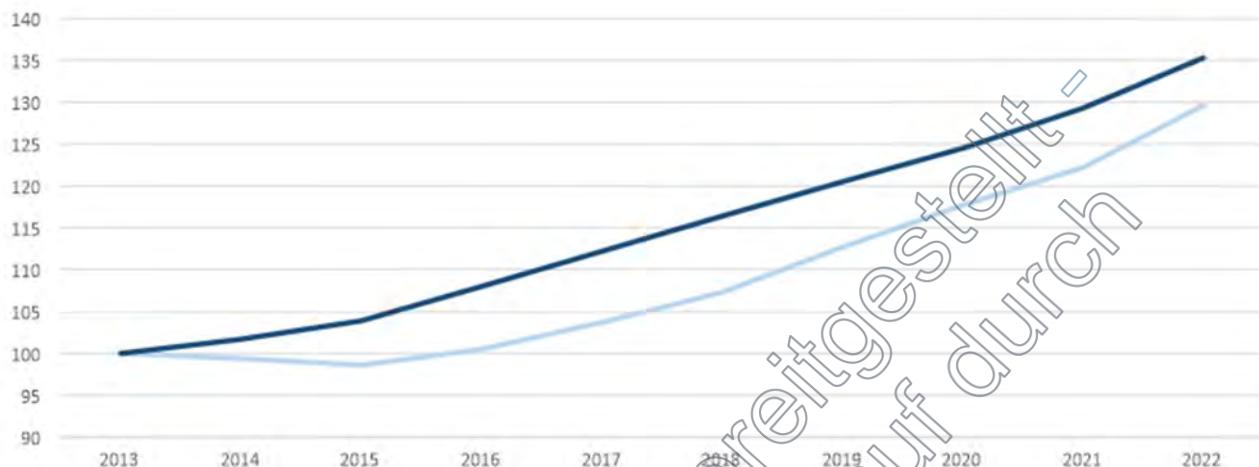
Q4/2022	Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023
0,7 %	-0,3 %	-0,6 %	-0,6 %
-0,5 %	-2,0 %	-2,6 %	-2,0 %

Quelle:

on-geo GmbH

### Mietpreisindex für Ein-/Zweifamilienhäuser:

Der on-geo Mietpreisindex erfasst Veränderungen der Nettokaltmieten auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
100,0	99,4	98,6	100,5	103,7	107,3	112,7	117,7	122,2	129,6
100,0	101,7	103,9	108,0	112,2	116,4	120,5	124,5	129,3	135,3

#### ■ Wertentwicklung Region:

Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 549 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Donnersbergkreis berücksichtigt.

#### ■ Wertentwicklung Land:

Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 263345 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Änderung der Nettokalmtiete vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

■ Ø Wertentwicklung Region: 2,9 %

■ Ø Wertentwicklung Land: 3,4 %

Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

Q4/2022	Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023
1,7 %	1,4 %	1,0 %	0,7 %
1,0 %	0,9 %	0,8 %	0,6 %

Quelle:

on-geo GmbH

## 12 Verkehrswert

### 12.1 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

#### **Alte Eisenberger Str. 29 in 67304 Kerzenheim**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **12.03.2024** auf:

**292.800 EUR  
(i.W. Zweihundertzweiundneunzigtausendachthundert EURO)**

#### Vorbemerkung / Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sowie auf die den vorhandenen Unterlagen entnommenen Daten und Berechnungen.

#### Bewertungsstatus

Die Bewertung des Objekts erfolgte im Zustand zum Zeitpunkt der Besichtigung.

#### Zusammenfassende Beschreibung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zudem zwei Garagen mit davor liegenden Stellplätzen.

Das Objekt verfügt über ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rd. 107 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Objekt verfügt über Eingangsbereich mit Flur, Bad, Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer sowie Flur, Bad, vier Zimmer und Balkon im DG. Ein Raum im Untergeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das 1959 errichtete und 1982 um einen Anbau erweiterte Gebäude wurde durchschnittlich instand gehalten. Das Objekt hinterlässt auf der Grundlage der lediglich durchführbaren Außenbesichtigung einen insgesamt unterdurchschnittlichen Eindruck.

Die Ausstattung des Gesamtobjektes wird mit durchschnittlich angenommen, der Zustand ebenfalls als durchschnittlich und die Mikro- und Makrolage als leicht unterdurchschnittlich.

#### Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Marktwertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Marktwert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen (vgl. § 8 ImmoWertV).

Der Marktwert wurde für dieses Objekt aufgrund der vordergründigen Wohnnutzung aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

#### Wahl des Bewertungsverfahrens für den Marktwert

Für Objekte vorliegender Art wird das Sachwertverfahren als normiertes Verfahren zur Ermittlung und Ableitung des Marktwertes angewendet, da diese Objekte vornehmlich unter Eigennutzungsgesichtspunkten am Markt beurteilt und gehandelt werden. Die Ableitung des Marktwertes erfolgt auf der Basis des ermittelten Sachwertes, Ertrags- und Vergleichswert wurden zur Stützung bzw. nachrichtlich ermittelt.

#### Bemerkung zum Marktwert

Der ermittelte Marktwert entspricht rd. 2.200 EUR/m<sup>2</sup> Wfl. und wird vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation und der recherchierten Marktpreise als plausibel beurteilt. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Kaufpreise für vergleichbare Objekte im Donnersbergkreis ausgewiesen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Oppenheim, den 13. März 2024



**Gert Frisch**

Diplom Betriebswirt (FH)  
Freier Sachverständiger für Immobilienbewertungen  
55276 Oppenheim  
Pfaugasse 30

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

## 13 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Regionalplan

Stadtplan

ZÜRS

Stark

Bodenrichtwertauskunft

Lageplan

Ansicht Norden

Ansicht Osten

Ansicht Süden

Ansicht Westen

GR DG

GR EG

GR KG

Schnitt alt

Schnitt mit Anbau

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

## Fotodokumentation

Straßenansicht I:



Straßenansicht II:



Dach:



Giebelansicht:



hinterer Anbau:



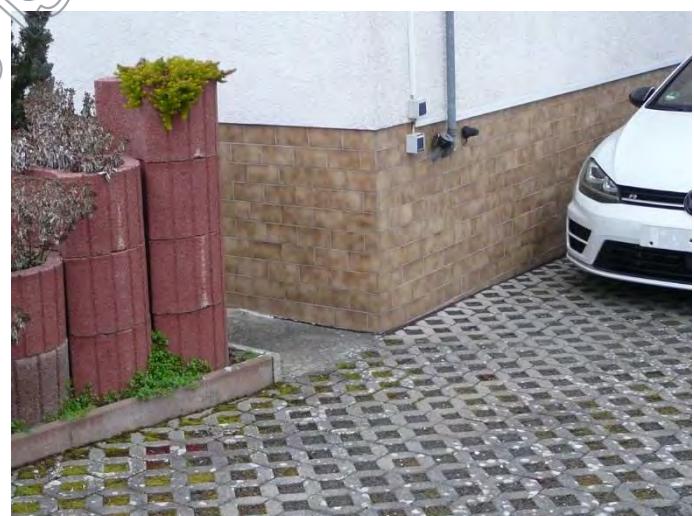
Garage II:



Vorgarten / Hof:



Sockel:



Windfang mit Balkon:



Hauseingang:



Von immobilienpool.  
Weitergabe an Oder  
Dritte ist untersagt  
bererigern durch  
Verkauf durch

Garage I:



Balkon:



Alte Eisenberger Straße - Südblick:



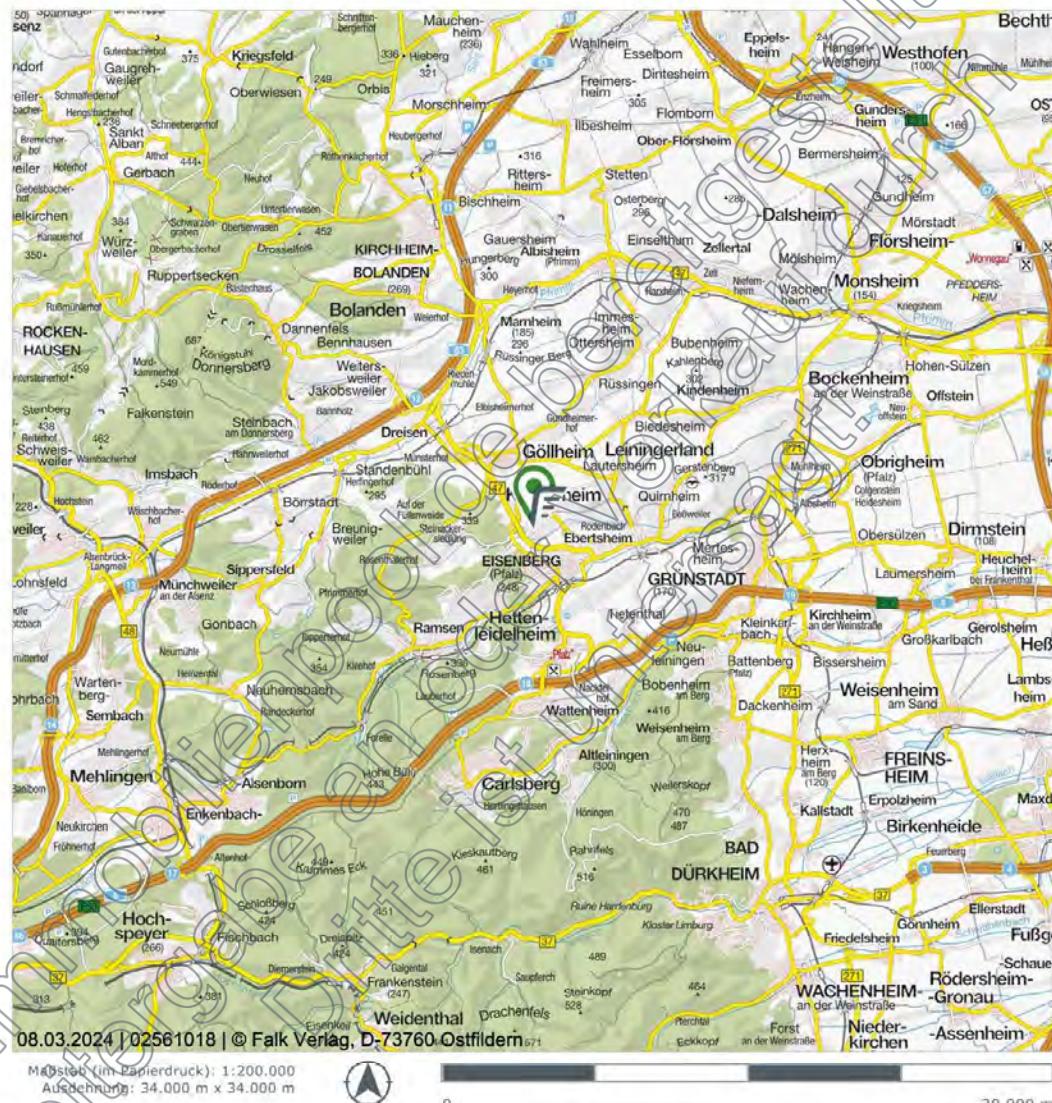
Alte Eisenberger Straße - Nordblick:



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

## Übersichtskarte MairDumont

67304 Kerzenheim, Alte Eisenberger Str. 29



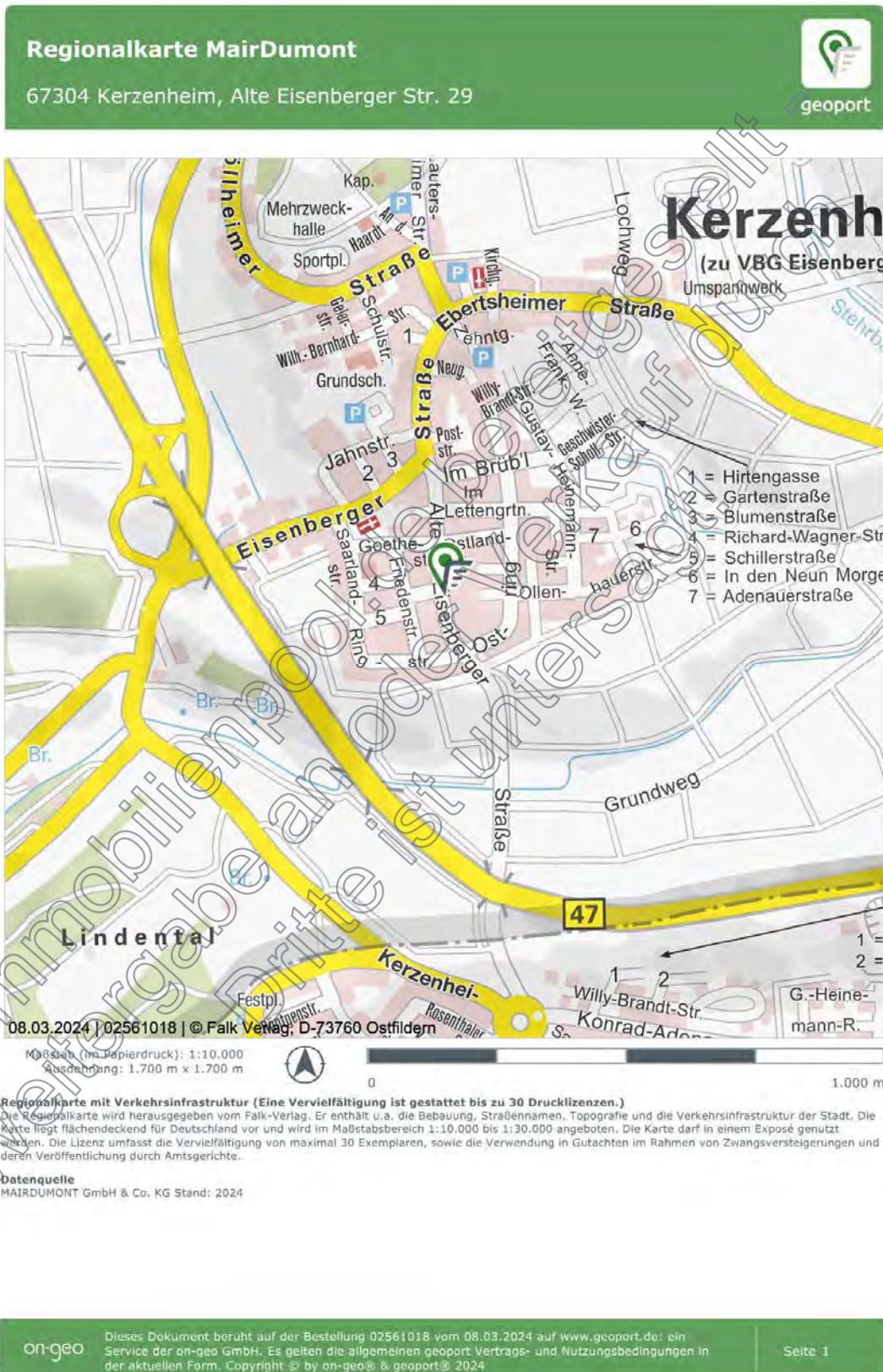
**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

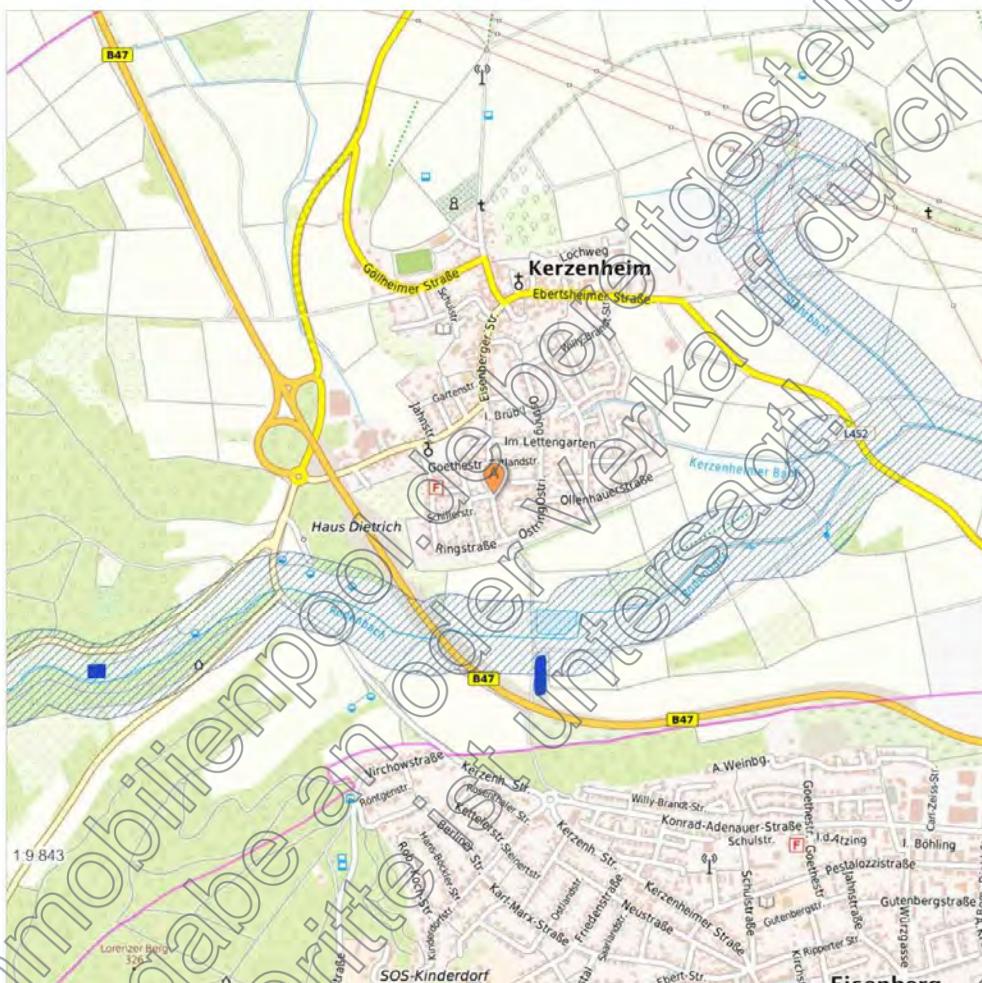
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02561018 vom 08.03.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de) ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo@ & geoport@ 2024

Seite 1



## ZÜRS Hochwassergefährdung

67304 Kerzenheim, Alte Eisenberger Str. 29



### Gefährdungsklasse der Objektadresse

**GK1**

**GK2**

**GK3**

**GK4**

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnisse der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VWS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GTS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

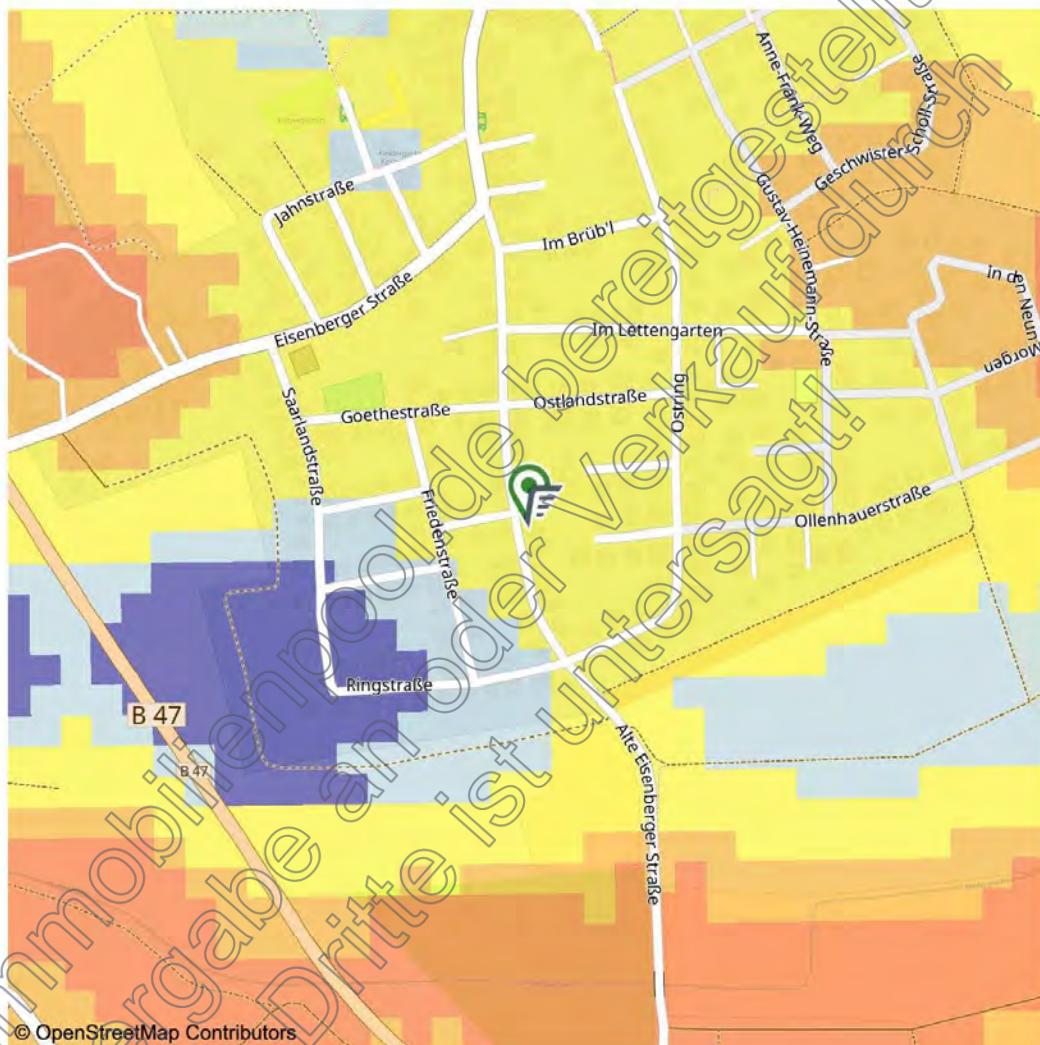
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02561018 vom 09.03.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo@ & geoport@ 2024

Seite 1

**Starkregengefährdung**

67304 Kerzenheim, Alte Eisenberger Str. 29

**Gefährdungsklasse der Objektkoordinate**

					mittel
					gering
					sehr gering
sehr stark	stark				

**Starkregengefährdung:**

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschende Starkrege zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

**Datenquelle**

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02561018 vom 08.03.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo@ & geoport@ 2024

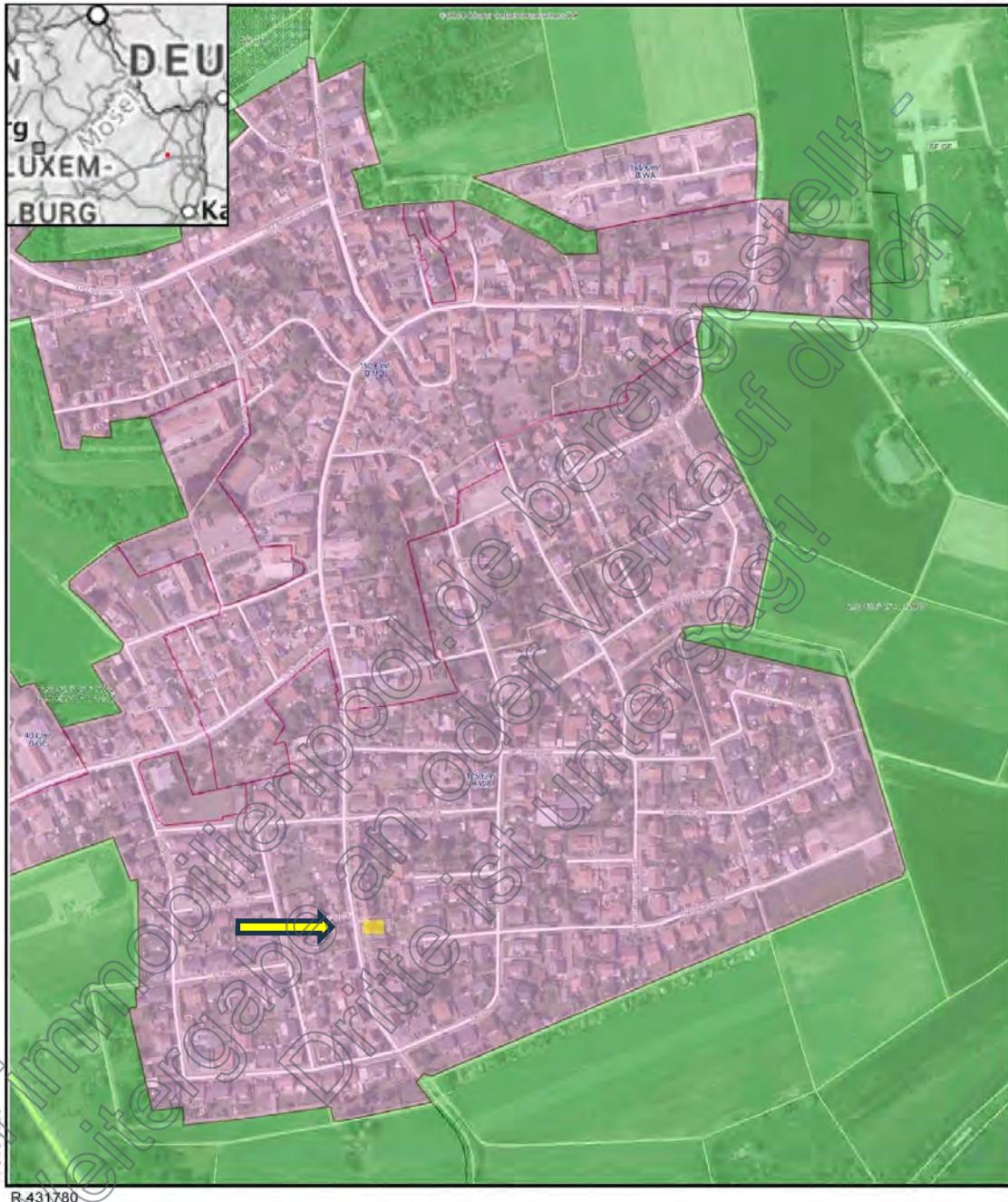
Seite 1



Bodenrichtwert 01.24

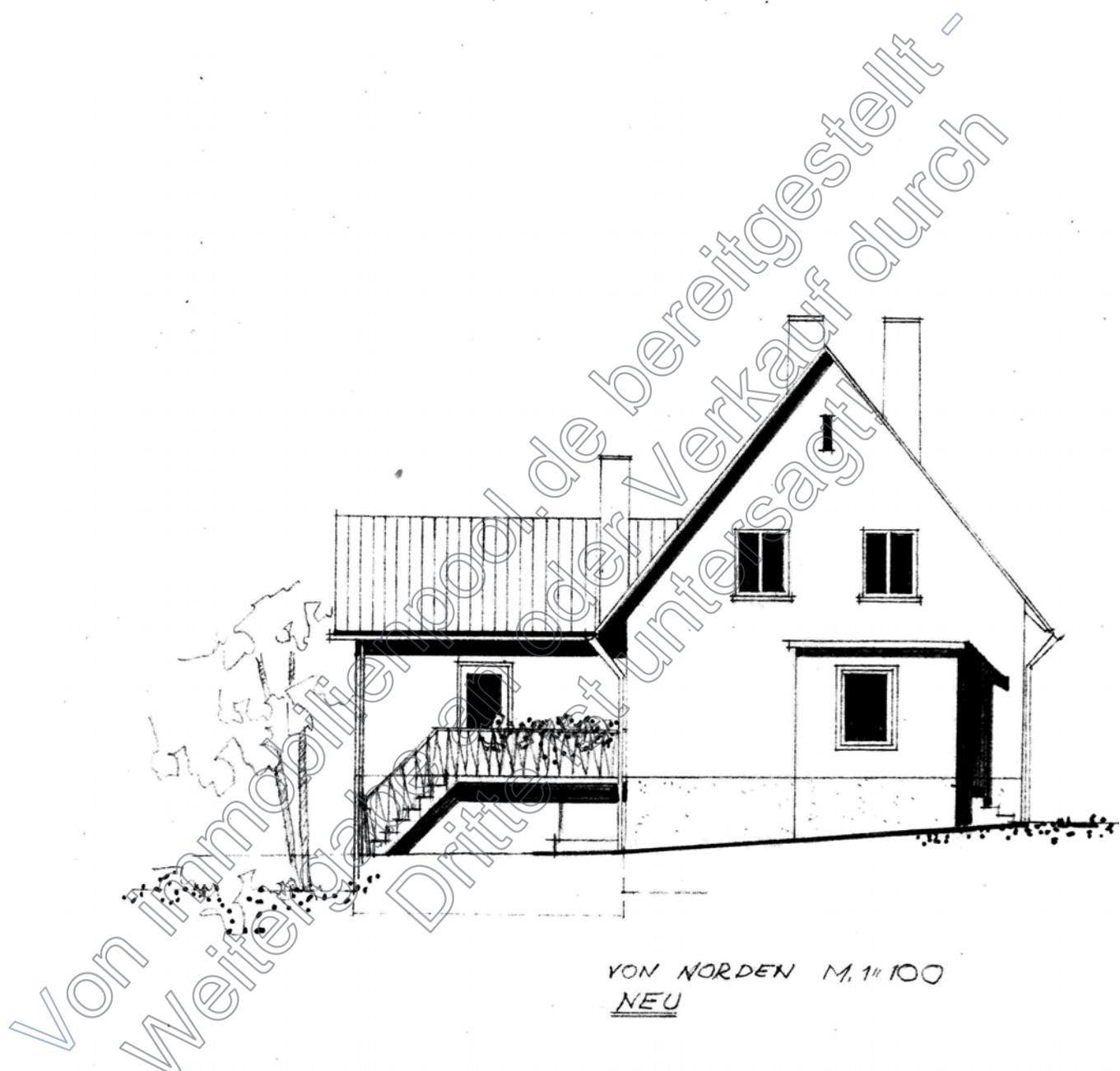
R 432680

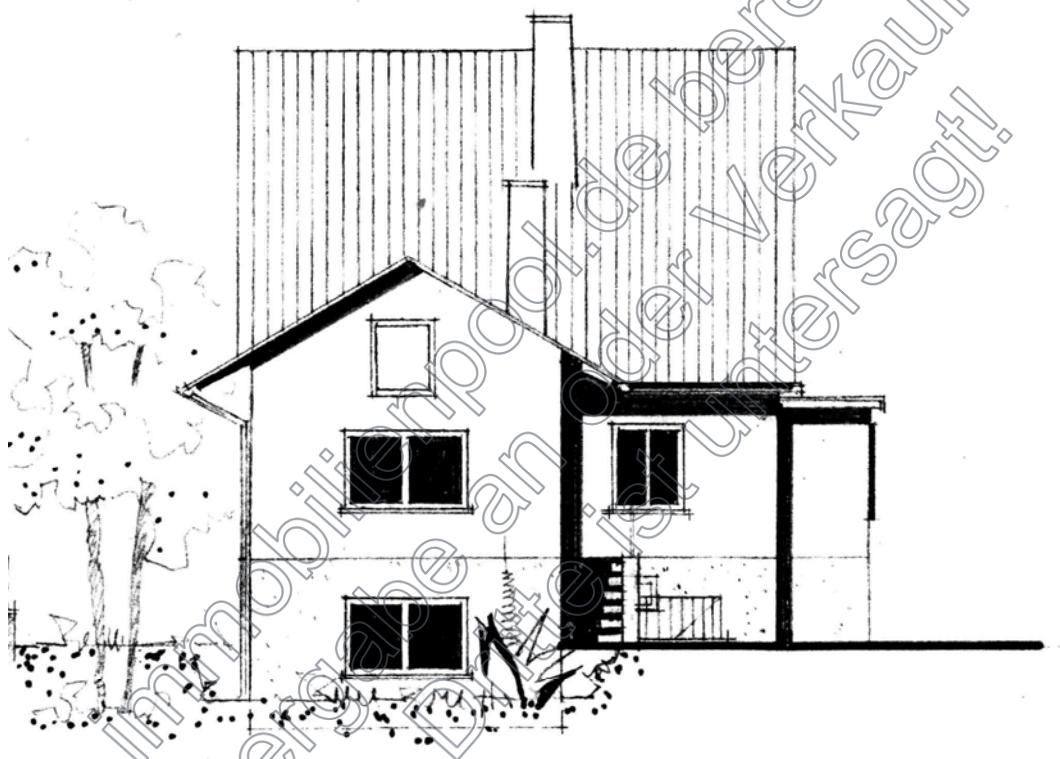
H 5492240

**Datum:** 8.3.2024**Maßstab:** 1 : 5000**Notiz**

Richtwertgrundstück

175 ?/m<sup>2</sup> - b - WA - o -II - 550 m<sup>2</sup>





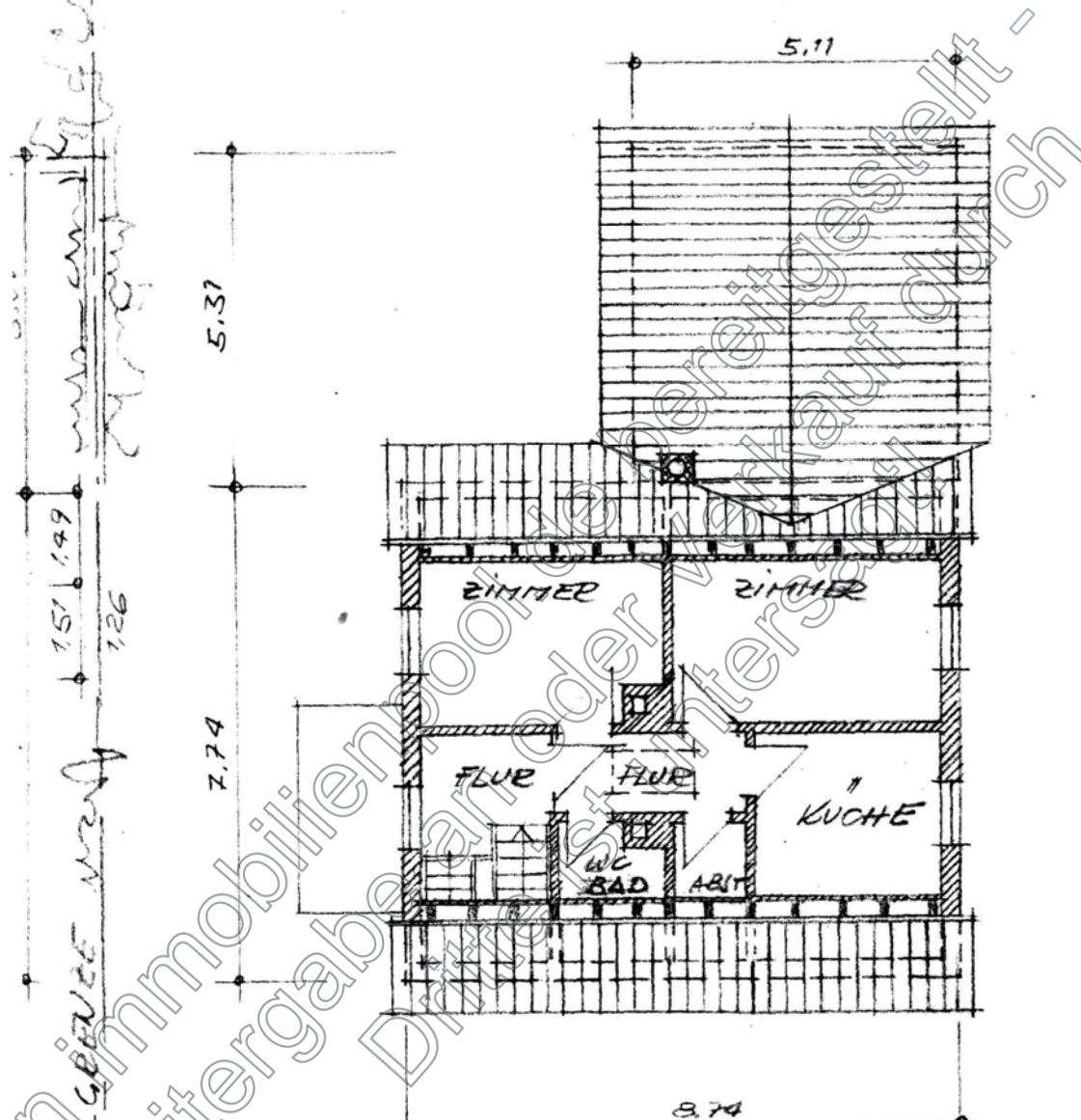
von Immobilien  
Weiterverkauf  
bereitgestellt  
oder untersagt!  
NEU

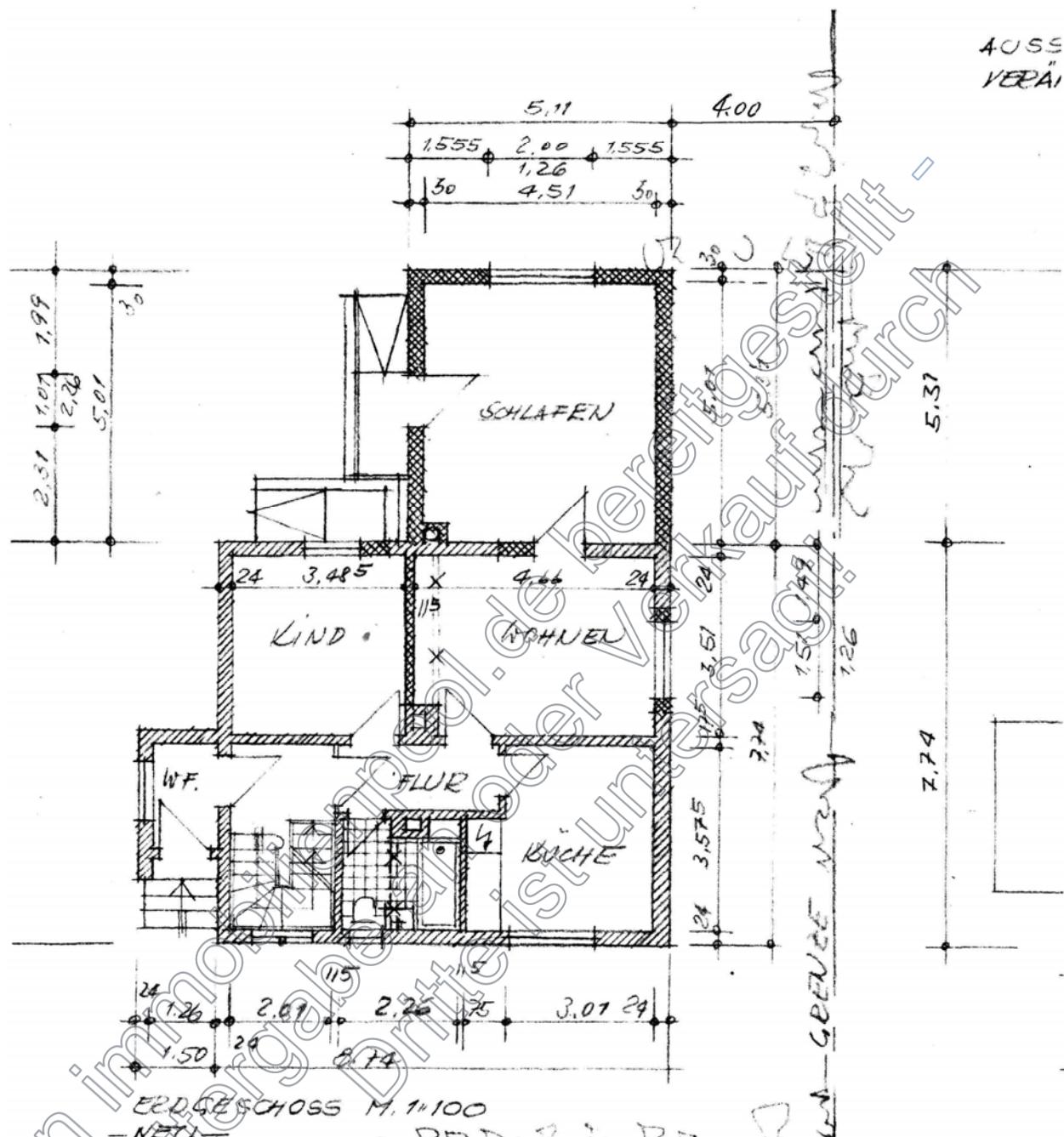
von Osten M. 1:100

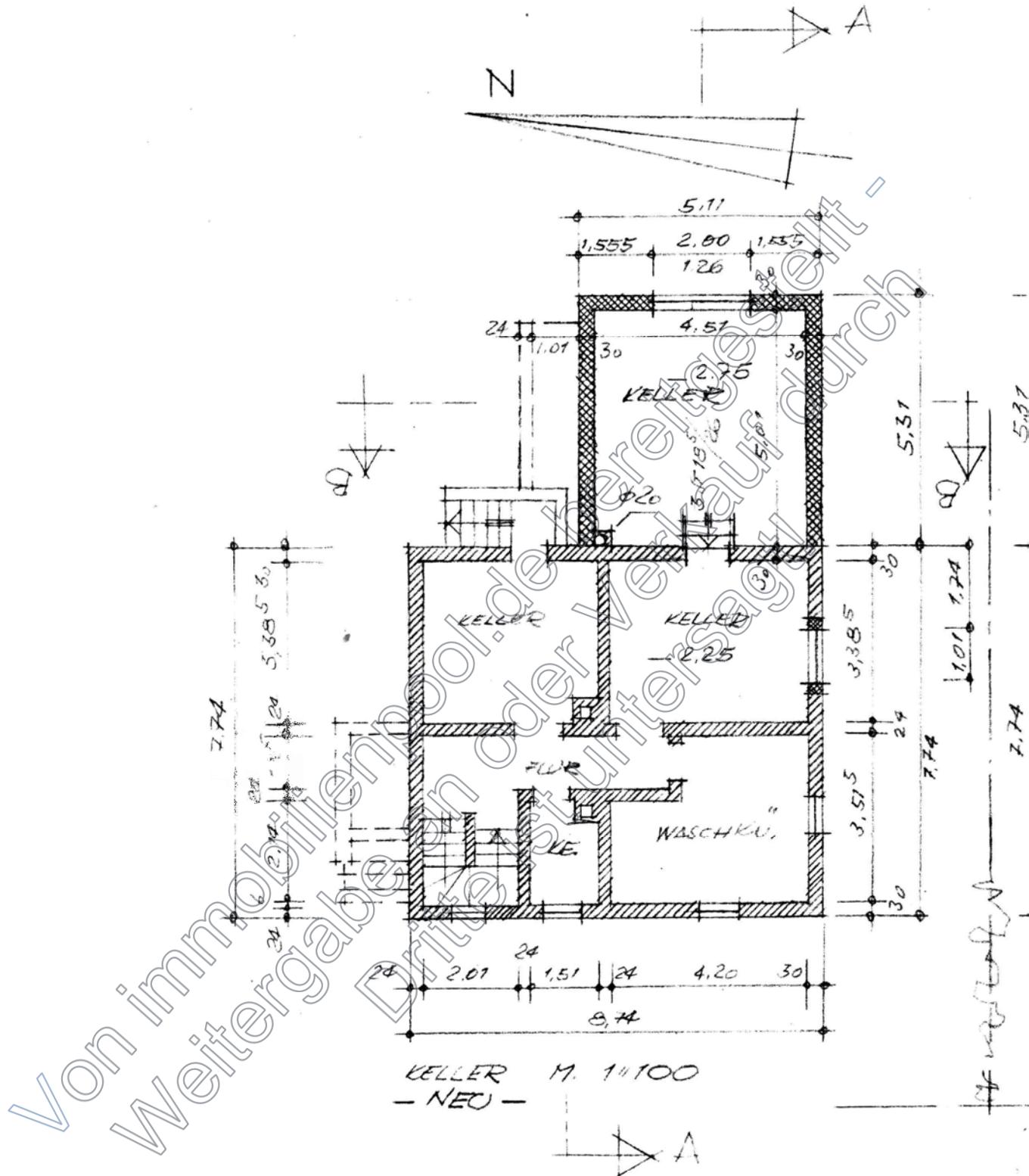




AUSSER DACHANSCHNITT KEINE  
VERÄNDERUNGEN IM DACHGESCHOSS







# Einfamilienwohnhaus

