

Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)
für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24736
Az. Gericht: 1 K 19/24
Datum: 14.08.2025
Pdf-Ausfertigung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus

(genehmigt als Einfamilienhaus mit 2 Ferienwohnungen und 1 Fremdenzimmer)

bebaute Grundstück

Grundbuch von Klingenstein, Blatt 1984, Gemarkung Klingenstein, Flurstück Nr. 280/4
Magdalenenweg 6 in 76889 Klingenstein



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Quelle: VermKV Rheinpfalz)



Straßenansicht

Auftraggeber: Amtsgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau in der Pfalz

Wertermittlungsstichtag: 13.09.2024

Qualitätsstichtag: 13.09.2024

Verkehrswert: **465.000,00 €**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	3
1.6	Grundbuchauszug / Katasterangaben	4
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	4
1.8	Feststellungen für das Gericht.....	5
1.9	Hinweis.....	5
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	8
3.1	Grundstücksgestalt und -größe	8
3.2	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3	Rechte und Belastungen	8
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand	10
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.7	Flächen und Stellplätze	13
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	15
4.1	Immobilienmarkt	15
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	16
4.3	Verfahrenswahl und Vorgehensweise	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.5	Sachwertermittlung	19
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
4.7	Verfahrensergebnis.....	24
4.8	Verkehrswert	25
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	26
	ANLAGEN.....	27
	Anlage 1: Makrolage	27
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024.....	28
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts.....	29
	Anlage 4: Grundrisse, Schnitt	30
	Anlage 5: Fotos.....	36

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein mit einem Einfamilienwohnhaus (genehmigt als Einfamilienhaus mit 2 Ferienwohnungen und 1 Fremdenzimmer) bebautes Grundstück in 76889 Klingenmünster, Magdalenenweg 6.

1.2 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Landau in der Pfalz, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz.

1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist gemäß Schreiben vom 04.07.2024 mit dem Aktenzeichen 1 K 19/24 im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft #### (Antragsteller) gegen ####, #### (Antragsgegner/in) zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen. Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen. Das Gutachten soll in 4-facher Ausfertigung erstattet werden sowie im PDF-Format (Gutachten, Anlagen und Fotos je in getrennten Dateien) elektronisch übermittelt werden. Das Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 13 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 29.08.2024 zugestellt. Die Ortsbesichtigung wurde für den 13.09.2024 um 9.00 Uhr angekündigt. Zu diesem Termin waren die Antragstellerin #### mit RA #### und Antragsgegner #### mit RA #### vertreten. Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.

1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt. Der Wertermittlungsstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Wertermittlungsstichtag ist der 13.09.2024, Tag der Ortsbesichtigung. Der Qualitätsstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungsstichtag.

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.08.2024 mit letzter Änderung vom 03.12.2021 vor.

Amtsgericht	Landau Zwst. Bad Bergzabern
Grundbuch	Klingenmünster
Grundbuchblatt	1984
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> Gemarkung: Klingenmünster Flurstück Nr.: 280/4 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Magdalenenweg 6 Größe: 688 m ²

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 30.09.2024 überein.

Abteilung I: (Eigentümer)	XXX
Abteilung II: (Lasten und Beschränkungen)	Eintragungen vorhanden, siehe Seite 8
Abteilung III: (Grundpfandrechte)	Für die Bewertung nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Verkaufsfall sachgemäß berücksichtigt werden.

1.7 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

- Bodenrichtwert 2024, Premiumdienst, Abruf vom GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Flurstücks- und Eigentümersausweis sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz vom 30.09.2024
- Grundbuchauszug, Grundbuchamt Landau in der Pfalz. Ausdruck vom 26.07.2024
- Baugenehmigung, Planunterlagen, Flächenberechnung, bereitgestellt von Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
- Baulastenauskunft von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 30.09.2024
- Auskunft bzgl. Bauleitplanung von der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern, eingeholt am 12.09.2024
- Anliegerbescheinigung der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern vom 04.10.2024
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster der SGD Süd vom 16.10.2024
- Einsicht Denkmalliste Landkreis Südliche Weinstraße
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 13.09.2024
- Fotodokumentation vom 13.09.2024

1.8 Feststellungen für das Gericht

- a) Ob ein Verdacht auf Altlasten besteht:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten im Sinne von Bodenverunreinigungen besteht nicht (vgl. 3.4.5).
- b) Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Eine Hausverwaltung ist nicht bestellt.
- c) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag von dem Antragsgegner eigengenutzt.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Es liegen hierzu keine Informationen vor.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Maschinen- oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

1.9 Hinweis

Die Bewertung erfolgt für einen geräumten Zustand.

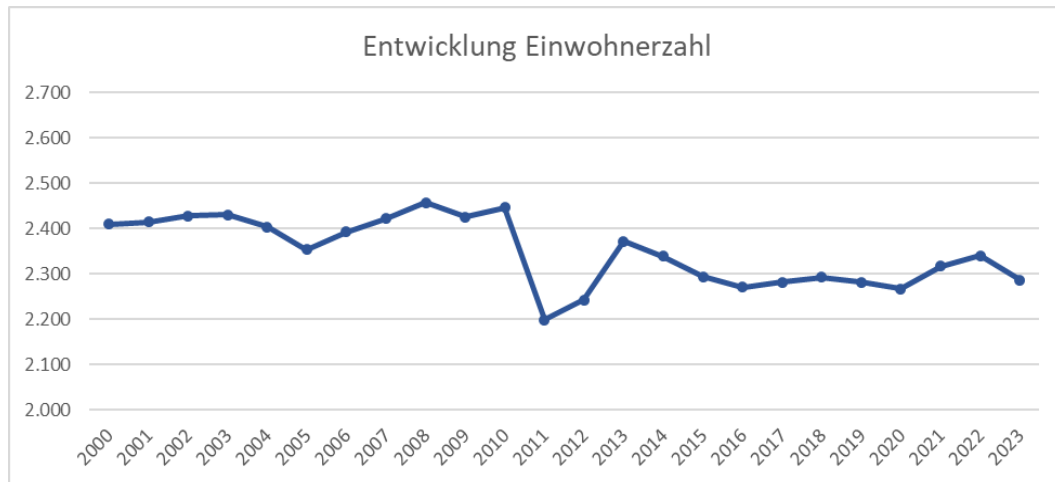
2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Gemeinde Klingenmünster liegt im Südosten von Rheinland-Pfalz im Landkreis Südliche Weinstraße. Klingenmünster ist Teil der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern, die sich aus 21 Gemeinden und insgesamt rd. 25.000 Einwohnern zusammensetzt.

Gemäß Landesplanung ist die Gemeinde kein zentraler Ort.

Klingenmünster zählt rd. 2.287 Einwohner (Stand 31.12.2023).



Die Einwohnerzahl hat im Zeitraum 2011-2023 um rd. 4,0 % zugenommen.

Der Anteil der Altersklasse `65 Jahre und älter` liegt in Klingenmünster bei 24,3 %.¹

Klingenmünster ist ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Überregional bekannt ist die Gemeinde als Standort des Pfalzklunikums für Psychiatrie und Neurologie.

Daneben verfügt Klingenmünster über einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Der Kaufkraftindex für Klingenmünster beträgt 99,7, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0.²

Die Arbeitslosenquote liegt zum Wertermittlungsstichtag im Landkreis Südliche Weinstraße mit 4,7 % rd. 0,6 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,3 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: September 2024).³

Klingenmünster ist über die Bundesstraßen B 48, B 38 und B 427 gut an das Fernstraßennetz (A 65) Richtung Osten angebunden. Der internationale Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 137 km in 1,5 Stunden zu erreichen, der Baden Airport ist ca. 57 km bzw. 55 Minuten entfernt. Klingenmünster ist nicht direkt an die Regionalbahn Richtung Landau/Karlsruhe bzw. Wissembourg angeschlossen. Anschluss an das Fernverkehrsschienennetz gibt es in Karlsruhe und in Mannheim.

¹ Quelle: <https://www.statistik.rlp.de/>

² Quelle: Daten der Michael Bauer Research GmbH 2023, veröffentlicht durch die IHK Pfalz.

³ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

2.2 Mikrolage

Lage

Klingenmünster liegt rd. 5 km nördlich von Bad Bergzabern und rd. 10 km südwestlich von Landau am Rande des Pfälzer Walds.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Norden der Gemeinde Klingenmünster.

Immissionen

In der Nachbarschaft sind keine besonderen Immissionen zu erwarten.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden keine Besonderheiten festgestellt.

Umgebung/Bebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Dorfgebiet.

Die Bebauung in der Nachbarschaft ist durchmischt, neben Wohngebäuden ist ein Rehasentrum und ein Elektrofachbetrieb vorhanden.

Verkehrs- und Geschäftslage

Klingenmünster ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, die nächste Bushaltestelle (HP Alte Straße) liegt in etwa 350 m Entfernung an der Ortsdurchgangsstraße. Es verkehrt eine Buslinie von Bad Bergzabern nach Landau.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden (u.a. Edeka). Ein umfangreiches Angebot gibt es in Bad Bergzabern.

Im Ort sind zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in Bad Bergzabern.

Allgemeinmediziner und Apotheke sind in Klingenmünster vorhanden, die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Bad Bergzabern und in Landau.

Die Entfernung zur Verbandsgemeindeverwaltung in Bad Bergzabern beträgt rd. 5,7 km.

Freizeitmöglichkeiten

In Klingenmünster und um Klingenmünster als Ausgangspunkt bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, v.a. für die Aktivität Wandern durch die Lage am Rande des Pfälzer Waldes.

3 OBJEKTDESCHEIBUNG

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück Flurstück Nr. 280/4 liegt am Ende eines Wendehammers im Magdalenenweg.

Das Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 626 m² auf.

Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und stimmt mit der Angabe im Flurstücks- und Eigentüternachweis überein.

Das Grundstück weist eine mittlere Breite von rd. 30 m auf.

Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 21 m.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig, rechteckig.



Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist hängig, von Südost nach Nordwest ansteigend.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risikobereich überflutunggefährdeter Gebiete.⁴

3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Es handelt sich, soweit (augenscheinlich) ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind mir nicht bekannt. Die Bodenbeschaffenheit wurde nicht untersucht.

Hinweis: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets mit RVO, das nächste Wasserschutzgebiet liegt westlich der Ortschaft.⁵

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch, Blatt 1984, ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk vorhanden.

Im Grundbuch, Blatt 1984, sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 Auflassungsvormerkung (Übertragungsanspruch bedingt) für Gemeinde Klingenmünster. Gemäß Bewilligung vom 17.03.2005/09.06.2005 (UR-Nr.384/2005, Notar Dr. Bastian Endrulat in Bad Bergzabern) eingetragen am 30.08.2005.

lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, AZ: 1 K 19/24); eingetragen am 18.04.2024.

⁴ Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>

⁵ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

Hinweis:

Die Auflassungsvormerkung für die Gemeinde Klingenmünster wurde eingetragen, da sich der Käufer bei Ankauf des unbebauten Grundstücks verpflichtet hat, das Kaufgrundstück in unbebautem Zustand nur mit Zustimmung der Gemeinde weiter zu veräußern. Das Grundstück wurde vom Erwerber bebaut, daher ist die Vormerkung in der Zwischenzeit gegenstandslos und kann auf Antrag aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es sind keine sonstigen privatrechtlichen Rechte wie z.B. ein Mietverhältnis bekannt. Das Objekt wird von dem Antragsgegner bewohnt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten**3.4.1 Baurechtliche Situation**

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Bebauungsplan „Schelmengärten“ 1. Änderung aus dem Jahre 2009 trifft u.a. Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsobjekts: Dorfgebiet (MD), offene Bauweise, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 0,8, Dachneigung 25°-40°, Wandhöhe 7,0 m. Es ist eine Baugrenze vorgegeben.

Im Bereich des Bewertungsobjekts sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einer Bettenzahl von maximal 8 Betten, sei es als Fremdenzimmer, sei es als maximal zwei Ferienwohnungen ohne Anrechnung auf die maximale Wohnungszahl, zulässig. Die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ist nur in Verbindung mit mindestens einer und maximal zwei regulären (Dauer-)Wohnungen möglich.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir keine bekannt.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt. Es liegt die Baugenehmigung vom 30.06.2006 zu dem Bauvorhaben Nr. 606590/01 und die zugehörigen bauaufsichtlich geprüften Planunterlagen vor. Genehmigt wurde ein Einfamilienwohnhaus mit 2 Ferienwohnungen und 1 Fremdenzimmer. Mit dem Bauantrag wurden 4 Stellplätze nachgewiesen. Die Baugenehmigung wurde unter der Gewährung einer Abweichung von § 88 LBauO (Dachneigung) und einer Befreiung von § 30 BauGB (Anzahl der Wohneinheiten) im vereinfachten Genehmigungsverfahren erteilt.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

3.4.3 Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Südliche Weinstraße (Abruf 27.09.2024) ist das Bewertungsobjekt Magdalenenweg 6 nicht aufgeführt. Daher wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße liegt eine schriftliche Mitteilung vom 30.09.2024 vor, dass im Baulastenverzeichnis für das Grundstück Gemarkung Klingenmünster, Flurstück-Nr. 280/4 keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd mit Datum 16.10.2024 liegt vor.

Demnach ist das Grundstück Flurstück Nr. 280/4 in der Gemarkung Klingenmünster im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Es wird von einem Altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen. Sollten anderweitige Erkenntnisse vorliegen, so wäre die Wertrelevanz zu prüfen und das Gutachten ggf. fortzuschreiben.

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt schadstoff- und kontaminationsfrei erstellt wurde, dies betrifft ebenfalls den Holzschutz.

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert.

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern vom 04.10.2024 bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine offenen Forderungen aus Erschließungs- und Ausbaubeiträgen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden (Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telekommunikation).

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück zum Wertermittlungsstichtag um baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 4).

3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 280/4 in der Gemarkung Klingenmünster ist ein als Einfamilienhaus mit 2 Ferienwohnungen und 1 Fremdenzimmer genehmigtes Wohnhaus errichtet.

3.6.1 Wohnhaus

Das Gebäude ist ein, nach Angabe, in Holzbauweise errichtetes 2-geschossiges, vollunterkellertes Gebäude mit Satteldach.

Baujahr / Modernisierungen

Das Wohnhaus wurde ca. 2006 errichtet.

Modernisierungsarbeiten wurden nach der Errichtung keine wesentlichen durchgeführt.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor, das Objekt wird eigengenutzt.

Eine Baubeschreibung liegt mir nicht vor, der Wand- und Dachaufbau ist nicht bekannt. Nach Angabe sind die Außenwände mit Zellulose gedämmt.

Das Gebäude ist nach Angabe in Holzbauweise errichtet.

Die Fenster sind aus dem Baujahr, Zweifach-Isolierverglasung.

Zur Dachdämmung liegen mir keine Informationen vor.

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung und Solarthermie.

Geschosse / Nutzung

Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoss.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss wurde zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt, die Einheiten im Obergeschoss werden nicht genutzt.

Konstruktive Merkmale

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion und Ziegeleindeckung.

Die vorgehängten Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen, der Sockel ist farblich abgesetzt.

Die Gründung des Gebäudes besteht der Schnittzeichnung nach aus einer Bodenplatte.

Die Außen- und Innenwände sind nach Angabe in Holzständerbauweise errichtet. Die Außenwandstärke inkl. Dämmebene beträgt den Planunterlagen nach rd. 23 cm bzw. rd. 29 cm auf der Nordseite.

Die Decke über dem Kellergeschoss ist eine Massivdecke.

Hauseingang

Der Zugang zum Objekt erfolgt von der Nordwestseite und ist befestigt mit Betonpflastersteinen.

Das Eingangsniveau liegt 2 Stufen über dem Zugangsniveau.

Der Hauseingang ist überdacht von dem Dachüberstand des Carports.

Die Klingel mit 3 Klingeltastern befindet sich neben der Eingangstür, 2 Briefkästen sind an der Nordwestecke auf die Fassade gesetzt.

Die Hauseingangstür ist aus Holz mit zentralem Lichtausschnitt und Oberlicht.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Zähler- und Hausanschlusssicherung aus 11/2005 befinden sich im Flur im Kellergeschoss. Es sind Zwischenzähler im Sicherungskasten vorhanden. Zusätzliche Unterverteilung mit Sicherungsautomaten in den Einheiten. Standardausführung mit verdeckter Leitungsführung.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden. Warm- und Kaltwasseranschluss in Küche und Bad. Waschmaschinenanschluss im Heizraum im KG.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung mit Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr (Hersteller Brötje), Pufferspeicher, Warmwasserspeicher. Raumwärmeverteilung über Fußbodenheizung, Unterverteilungen in den Einheiten.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Balkon, Carport.

Besondere Einrichtungen: Satellitenschüssel.

Grundriss/Raumaufteilung

Die nachfolgenden Angaben zur Raumaufteilung bzw. Raumbezeichnung sind den in der Anlage beige-fügten Grundrissen entnommen.

Kellergeschoss (KG): Treppenhaus und Kellerflur, Kellerraum, Heiz-/Hausanschlussraum, Fremdenzimmer mit Duschbad.

Erdgeschoss (EG): Wohnen/Essen mit Küche, Schlafzimmer, Bad/WC, Duschbad/WC, Flur, Balkon.

Obergeschoss (OG), Einheit West: 1 Zimmer, Duschbad/WC, Balkon.

Obergeschoss (OG), Einheit Ost: 2 Zimmer, Duschbad/WC, Flur, Balkon.

Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	KG: Fliesen EG: Fliesen, Teppich OG: Fliesen, PVC, Teppich
Wandbekleidung:	gestrichen Fliesenspiegel in Küche (EG) im Bereich der Arbeitsplatte
Deckenbekleidung:	Holzbalkendecke im EG sichtbar, Decken- und Dachschrägen im DG mit Profilholzbekleidung
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, aufgesetzte Rollläden, elektrisch
Türen:	Zimmertüren weiß lackiert
Treppe:	KG-EG: Massive Treppe mit Trittstufenbelag aus Holz EG-OG: Zwei-Holmtreppe, Stahlkonstruktion, mit Trittstufen aus Holz
Sanitärräume:	<u>Ausstattung Duschbad/WC KG</u> Boden- und Wandfliesen, Waschbecken, Dusche mit Duschwanne und Duschatrennung aus Kunststoff, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten <u>Ausstattung Bad/WC EG</u> Bodenfliesen, Wandfliesen ca. 1,20 m hoch, 2 Waschbecken, Whirlpool, WC wandhängend <u>Ausstattung Duschbad/WC EG</u> Bodenfliesen, Wände teilweise gefliest, Waschbecken, Dusche mit Duschwanne und Duschatrennung aus Kunststoff, WC wandhängend <u>Ausstattung Duschbad/WC OG West und OG Ost</u> Bodenfliesen, Wände teilweise gefliest, Waschbecken, Dusche mit Duschwanne und Duschatrennung aus Kunststoff, WC wandhängend
Küchenzeilen:	Die Kücheneinrichtungen bleiben ohne Wertansatz
Kellerraum/Heizraum:	ohne Oberbodenbelag, Holzfenster mit Isolierverglasung
Balkon:	vorgestellte Stahlkonstruktion, Holzdielenbelag, ohne Entwässerung der einzelnen Balkonebenen, im OG mit bespannbaren Verschiebe-/Verschattungselementen, teilweise überdacht

3.6.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen,
befestigte Zuwegungs- und Zufahrtsfläche,
Einfriedung,
(einfache) Gartenanlage.

3.6.3 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das nach Angabe in Holzbauweise errichtete Bewertungsobjekt ist in einem baujahresgemäßen Zustand und verfügt über eine durchschnittliche und baujahresgemäße Ausstattung mit durchschnittlichem Standard.

Das Objekt ist infrastrukturell gut angebunden.

Es besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Objekt kann allein oder auch für eine Teilvermietung genutzt werden.

Es ist ein großzügiger Balkon und es sind gut nutzbare Räume im Kellergeschoss vorhanden.

Das Objekt hat bei Teilvermietung nur eine kleine Hauptwohneinheit.

Baumängel und Bauschäden sind wie unten angeführt vorhanden.

In Abwägung der Objekteigenschaften und der Immobilienmarktsituation wird die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit als gut beurteilt.

Es wird davon ausgegangen, dass die energetischen Eigenschaften des Objektes die energetischen Mindestanforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung erfüllen.

Die Gartenanlage ist zum Wertermittlungsstichtag in einem ungepflegten Zustand.

Wertrelevante augenscheinliche Baumängel und Bauschäden oder sonstige Besonderheiten (Instandsetzungstau) wurden bei der Außenbesichtigung u.a. folgende festgestellt oder mitgeteilt:

- An der Nordwestecke ist zwischen Außenwanddämmung und Sockeldämmung eine offene Fuge vorhanden und auf der Westseite wurden an der Fassade kleinflächige Farb- und Putzabplatzungen festgestellt.
- Einzelne Fenster weisen im Bereich des Wetterschenkels Farbabplatzungen auf.
- Im OG im mittleren Zimmer sind an der Außenwand im Übergangsbereich von Dachschräge zu Wand und im Bereich der Fensterlaibung Verfärbungen erkennbar, die von Feuchtigkeit herrühren können. In diesem Bereich befindet sich der Schornstein. Die Anschlüsse in der Dachebene sollten an dieser Stelle geprüft werden.

Hinweise auf Hausschwamm liegen nicht vor.

3.7 Flächen und Stellplätze

Bruttogrundfläche (BGF): Gemäß der vorliegenden Planunterlagen beträgt die, in Anlehnung an ImmoWertV 2021 ermittelte, für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche des Wohnhauses rd. 269 m² (KG, EG, OG).

Wohnfläche (WF): Es liegt eine aus der Bauakte bereitgestellte Wohnflächenberechnung vor, die nachfolgend mit kleinen Änderungen (Balkonfläche mit Anrechnung von 25 % statt 50 % der Fläche) aufgeführt ist. Ein ergänzendes Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt.

Wohnhaus		
Erdgeschoss	Wohnen/Essen	31,27 m ²
	Küche	9,09 m ²
	Dusche/WC	3,42 m ²
	Bad/WC	10,08 m ²
	Flur	1,59 m ²
	Schlafzimmer	15,04 m ²
	Treppenhaus	2,42 m ²
	Balkon (¼-Anteil)	6,24 m ²
	Summe EG	79,13 m ²

Obergeschoss	"Ferienwohnung Ost"	
	Flur	2,06 m ²
	Dusche/WC	3,34 m ²
	Küche	5,20 m ²
	Wohnen/Essen	16,19 m ²
	Schlafzimmer	10,66 m ²
	Balkon (¼-Anteil)	3,40 m ²
	Summe OG Ost	40,85 m²
	"Wohnung West"	
	Kochen/Wohnen/Essen	20,09 m ²
	Schlafbereich	7,26 m ²
	Dusche/WC	3,42 m ²
	Balkon (¼-Anteil)	2,84 m ²
	Summe OG West	33,61 m²
	Treppenhaus und Flur	3,67 m ²
	Summe EG + OG	157,27 m²
	Summe gerundet	157,00 m²

Nutzfläche (NF): Der in den Planunterlagen mit Fremdenzimmer bezeichnete Kellerbereich ist belichtet und hat ein eigenes Duschbad/WC, liegt jedoch im Mittel mehr als 70 cm unterhalb des Geländeniveaus und wird daher vorliegend als Nutzfläche bezeichnet, die Nutzfläche beträgt rd. 30,5 m².

Stellplätze: Der Stellplatznachweis, als Teil des Bauantrags, weist 4 Stellplätze aus. Zum Wertermittlungstichtag waren 2 Stellplätze augenscheinlich vorhanden, davon 1 überdachter Stellplatz (Carport) und ein geschotterter Stellplatz an der Südostgrenze zum öffentlichen Straßenraum.

Plausibilitätskontrolle Wohnfläche				
Ebene	Nutzung	BGF [m²]	Mietfläche [m²]	Ausbaufaktor
EG	Wohnen	89,82	72,91	81,2 %
OG	Wohnen	89,82	71,89	80,0 %
Summe		179,64	144,80	80,6 %

Der Wohnflächenanteil an den zugehörigen Bruttogrundflächen entspricht einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Für die Plausibilitätskontrolle wurde nur die innenliegende Fläche und der entsprechende Anteil der Bruttogrundfläche herangezogen. Für die Plausibilisierung der Fläche ist somit die in der Wohnflächenberechnung anteilig berücksichtigte Balkonfläche nicht enthalten.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

In unterschiedlichen Untersuchungen und Veröffentlichungen ist die allgemeine Entwicklung der Immobilienpreise dargestellt. Eine entsprechende Zeitreihe wird vom Verband der deutschen Pfandbriefbanken veröffentlicht.

Demnach haben sich die Immobilienpreise in der Zeit von 2003 im Mittel ungefähr verdoppelt.

Der Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz erfolgte aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen. Seit 2011/12 waren Baufinanzierungen mit < 4 % bei Zinsbindung von 10 Jahren möglich, 2021 mit rd. 1 % pro Jahr.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine höhere Inflation und seit Jahren wieder gestiegenen Hypothekenzinsen. Innerhalb kurzer Zeit hat sich die Finanzierungssituation völlig verändert, von Anfang 2022 mit rund 1 % pro Jahr auf knapp 4 % pro Jahr Ende 2022 bei einer 10-jährigen Zinsbindung. Der um fast 400 % gestiegene Baufinanzierungszinssatz führte zu einem umgekehrt proportionalen Kaufkraftschwund.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat hierzu einen separaten Bericht mit der Entwicklung monatlicher Kaufpreismediane für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Seit Juli 2022 haben sich die Kaufpreise bis Mitte 2024 um durchschnittlich rd. 10 % verringert. Dies entspricht weitgehend dem Häuserpreisindex und Preisindex für Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamtes, hier wird seit Mitte des Jahres 2022 bis Mitte 2024 ein durchschnittlicher Preisrückgang von rd. – 12 % festgestellt.

Weitere Auswertungen zeigen auch einen Werteeinfluss der energetischen Objekteigenschaften. Für Objekte mit den Energieklassen C-G sind gemäß Institut der deutschen Wirtschaft Abschlüsse im Vergleich zu Objekten mit den Energieklassen A und B zu beobachten.

ISB Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2024

Von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) wird festgestellt, dass Mieten weiter steigen und Kaufpreise einen leichten Preisrückgang verzeichnen.

Die Medianmiete für eine neu vermietete Wohnung in Rheinland-Pfalz lag bei 9,50 €/m² (2. Quartal 2024) und damit 5,9 % höher als im Vorjahr. Im Landkreis Südliche Weinstraße liegt die Medianmiete zum gleichen Zeitpunkt bei 9,54 €/m². Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Landkreis Südliche Weinstraße gegen Ende des 2. Quartals 2024 im Schnitt für einen Preis von 2.614 €/m² angeboten, im Vergleich zu 2023 entspricht das einer Zu-/Abnahme von rd. - 0,2 %.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

Die in der ImmoWertV 2021 normierten Wertermittlungsverfahren sollen modellhaft die Preisbildung am Markt spiegeln und näherungsweise zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Die drei normierten Verfahren sind

das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021),

das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und

das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).

Die Wertermittlungsverfahren sind einheitlich strukturiert: 1) Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, 2) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts, 3) Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und damit im Weiteren auch des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Eingangsparameter im Vergleichswertverfahren, durch den Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen im Ertragswertverfahren und durch den Ansatz von Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bzgl. ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale.

Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen.

Orientiert sich die Preisbildung nicht am Ertrag, sondern an der Substanz der baulichen Anlagen und Grund und Boden und steht die Eigennutzung bei Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern im Vordergrund, so kommt das Sachwertverfahren zum Ansatz.

4.3 Verfahrenswahl und Vorgehensweise

Geeignete Vergleichsfälle liegen keine vor, daher kommt das direkte Vergleichswertverfahren für Grund und Boden und das Bewertungsobjekt nicht zur Anwendung.

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Nach allgemeiner Marktauffassung werden Ein-/Zweifamilienhäuser im Sachwertverfahren bewertet, da üblicherweise eine Eigennutzung vorliegt und nicht der Ertrag im Vordergrund steht.

Stützend wird das Ertragswertverfahren angewandt. Es dient zur Ergebniskontrolle des Sachwerts.

Baurechtlich wurde ein Einfamilienhaus mit einer flächenmäßig für ein Einfamilienhaus unüblich kleinen Dauerwohnung im Erdgeschoss und mit zwei zusätzlichen Ferienwohnungen im Obergeschoss genehmigt und entspricht insofern den Vorgaben des Bebauungsplans.

Von der Gebäudestruktur und der Gebäudegröße ist eine Nutzung des Gesamtobjekts als Einfamilienhaus gegeben oder bspw. für Freiberufler oder vergleichbare Berufsgruppen interessant.

Für die Bewertung wird die Nutzung als Einfamilienhaus in den Vordergrund gestellt und der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

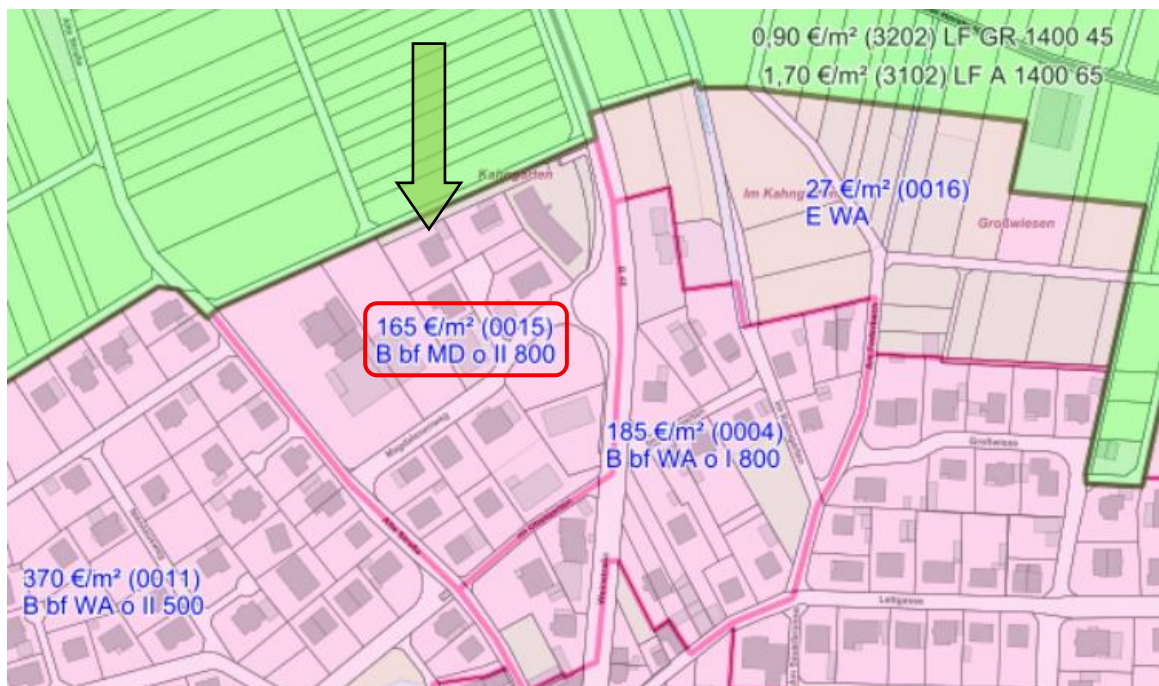
Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichsverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichsverfahren zu ermitteln. In der Regel ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, zu ermitteln.

4.4.2 Bodenrichtwert

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.



Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 165,00 €/m², Gemarkung Klingenmünster, Bodenrichtwertzone 0015, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei
Nutzungsart:	MD, Dorfgebiet
Bauweise:	offene, II-geschossige Bauweise
Grundstücksgröße:	800 m ²

Sonstige Bodenrichtwerte in Klingenmünster sind in nachfolgender Höhe ausgewiesen:
 WA-Gebiete: 150 – 300 €/m², MD-Gebiete: 160 – 165 €/m², MI-Gebiet: 165 €/m².

4.4.3 Bodenwertentwicklung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen entsprechend § 7 und § 9 ImmoWertV 2021 erfasst werden, eine Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann mit Indexreihen vorgenommen werden (§ 18 ImmoWertV 2021).

Der örtliche Bodenpreisindex weist für den Landkreis Südliche Weinstraße für die Jahre 2020 bis 2024 jährliche prozentuale Steigerungen zwischen 4,4 % und 8,5 % aus. Die Bodenwertentwicklung liegt im Zeitraum 2020 bis 2024 bei rd. + 30 %. Der Bodenpreisindex gibt die durchschnittliche Entwicklung im Landkreis wieder, je nach Lage kann die tatsächliche Entwicklung davon nach oben oder unten abweichen.

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2020 bis 2024 um rd. 18 % nach oben entwickelt, von 2022 auf 2024 wurde der Bodenrichtwert um rd. 15 % angehoben.

Aufgrund des bis zum Wertermittlungsstichtag tendenziell stagnierenden Grundstücksmarkts wird keine Anpassung vorgenommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0 x	165,00 €/m ²	=	165,00 €/m ²
angepasster BRW			rd.	165,00 €/m²

4.4.4 Bodenwert

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht und wie nachfolgend erläutert angepasst.

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist erschlossen, dementsprechend als baureifes Land einzustufen und entspricht insofern dem Bodenrichtwertgrundstück. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Lage: Das Grundstück weist innerhalb der Bodenrichtwertzone eine durchschnittliche Lage auf, eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Größe: Eine nennenswerte Größenabweichung ist nicht vorhanden, eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Abgabenrechtliche Situation: Es wird angenommen, dass alle wertanteiligen Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB entrichtet sind. Insofern ist keine Anpassung zum Bodenrichtwert erforderlich.

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.3)	=	165,00 €/m²
---	---	-------------------------------

Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts

Anpassungen	0 % von	165,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
angepasster BRW				165,00 €/m ²
				rd. 165,00 €/m²

Marktkonformer Bodenwert

Bodenwert	165,00 €/m ²	x 688 m ²	=	113.520,00 €
				rd. 114.000,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert mit **rd. 114.000,00 €** ermittelt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzba-
ren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschieht auf Basis einer Flächenein-
heit, der Bruttogrundfläche (BGF), die mit einem an Gebäudeart und -standard orientierten Kosten-
kennwert der NHK 2010 multipliziert wird. Das Alter der baulichen Anlagen wirkt sich wertmindernd aus
und wird mit Hilfe der Alterswertminderung von den Herstellungskosten in Abzug gebracht. Der so er-
mittelte Zeitwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
der Bodenwert ergeben den vorläufigen Sachwert, der mit einem objektspezifisch angepassten Sach-
wertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vor-
läufiger Sachwert) und durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grund-
stücksmerkmale zum Sachwert führt.

Dem im LGMB2023 veröffentlichten Wertermittlungsmodell liegt die zum 01.01.2022 in Kraft getretene
ImmoWertV2021 zugrunde, daher wird im nachfolgenden darauf Bezug genommen.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

Bezugseinheit

Bezugseinheit für die Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF stellt die Summe der
Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen nach den äußeren Maßen dar.

Die Berechnung der BGF wurde überschlägig mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit
durchgeführt:

Wohnhaus (KG, EG, OG)

rd. 269 m²

Gebäudeart

Das Wohnhaus ist ein unterkellertes freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, hat ein teilausgebautes Kel-
lergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV2021 entspricht das Gebäude weitgehend dem nachfolgenden Gebäude-
typ:

Gebäudetyp 1.13 (Keller-, Erd-, Obergeschoss, freistehend, flach geneigtes Dach).

Gebäudestandard

Anlage 4 ImmoWertV2021 enthält eine exemplarische Beschreibung der Gebäudestandards für freiste-
hende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Die Standardstufe wird wie nachfolgend aufgeführt ermittelt und mit gerundet 3,1 hergeleitet, die Stan-
dardstufe entspricht einem mittleren (zeitgemäßen) Gebäudestandard.

Für die Einordnung in die Standardstufe ist Folgendes maßgeblich:

- Die Außenwände verfügen über einen baujahresgemäßen Wärmeschutz
- Tondachziegel, Dachdämmung (nach 1995), Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Zweifachverglasung, Rollläden, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
- massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände mit Dämmmaterial gefüllte Ständekonstrukti-
onen, Holztüren und -zargen
- Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz, Treppenanlage in mittlerer Ausführung
- Überwiegend Bodenbeläge besserer Art und Ausführung
- Duschbäder im KG, EG, OG, Wand- und Bodenfliesen, im EG zusätzlich Bad mit Badewanne
- Wärmeversorgung über Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasserversor-
gung
- zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil [%]	€/m ² BGF, Typ	
	1	2	3	4	5			1.13
Außenwände			1,0			23%		195,50
Dächer			1,0			15%		127,50
Außentüren und Fenster			1,0			11%		93,50
Innenwände und Türen			1,0			11%		93,50
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11%		93,50
Fußböden			1,0			5%		42,50
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%		76,50
Heizung				1,0		9%		92,25
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%		51,00
Summe der Anteile						100%		
Gewichtete Standardstufe gerundet						3,1		
Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.13	665	740	850	1.025	1.285	€/m ² BGF		865,75
Gewichteter Kostenkennwert gerundet						rd.		866,00

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus	866 €/m ² BGF ¹⁾	1,05 ¹⁾	rd. 909 €/m ² BGF

¹⁾ Der Keller ist teilausgebaut, es ist ein Duschbad vorhanden, der Bereich ist belichtet und beheizt.

Die Normalherstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 % für das Wohnhaus und die Mehrwertsteuer.

Baupreisindex

Die Kostenkennwerte sind auf die Wertverhältnisse im Jahr 2010 abgestellt. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden durch die Baupreisentwicklung mit dem Baupreisindex erfasst.

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100 an. Durch Umbasierung des amtlichen Index wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 (passend zu den NHK 2010) für das III. Quartal 2024 mit 184,0 ermittelt.

(Baukosten-)Regionalfaktor

Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist ein Regionalfaktor zu berücksichtigen, als ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird in Rheinland-Pfalz einheitlich mit 1,0 angesetzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen sind u.a. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Außenanlagen und sonstige Anlagen werden üblicherweise mit einem prozentualen Ansatz der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt, der Ansatz liegt zwischen 2 % - 8 %.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden im Wertermittlungsmodell pauschal mit 5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angibt.

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 und des Modells des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz ist die anzunehmende GND für Wohnhäuser mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird üblicherweise auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Objekts ermittelt. Bei unterlassener Instandhaltung oder durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen kann sich die RND verkürzen oder verlängern. Im Fall von Modernisierungen stellt Anlage 2 ImmoWertV2021 ein Modell zur Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer zur Verfügung, das Modell berücksichtigt einzelne Modernisierungselemente.

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 2006 errichtet.

Für das Wohnhaus wird zum Wertermittlungsstichtag die RND als Differenz aus Gebäudealter und GND abgeleitet, die RND berechnet sich somit zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 zu [80 Jahre – (2024 – 2006) =] 62 Jahre. Als marktgerechter (modellkonformer) Ansatz erfolgt der Ansatz der RND mit 62 Jahren.

Alterswertminderung

Gemäß § 38 ImmoWertV 2021 ist die Alterswertminderung linear unter Berücksichtigung der GND und der RND zu ermitteln.

Die lineare Alterswertminderung für das Wohnhaus ergibt sich aus dem Verhältnis von wertrelevantem Gebäudealter (80 Jahre GND - 62 Jahre RND = 18 Jahre) und GND der baulichen Anlagen.

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 62 Jahren RND und 80 Jahren GND rd. 22,5 %.

Besondere Bauteile

Werthaltige besondere Bauteile, wie bspw. Balkone, Terrassen, Dachgauben, Vordächer, Kelleraußentrepfen, Lichtschacht, sind in der Bruttogrundfläche nicht enthalten und daher u.U. separat, hier pauschal zum Zeitwert in Ansatz zu bringen.

Als besondere Bauteile sind folgende Elemente vorhanden:

Balkon (vorgesetzte Stahlkonstruktion),

Stellplatzüberdachung auf der Nordseite (Stahlkonstruktion).

Insgesamt wird ein Zeitwert von 25.000,00 € angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen, wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage, zusätzlicher Ofen können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen bzw. werden eventuell vorhandene besondere Einrichtungen im Ansatz der Standardstufe und den Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Es sind keine sonstigen besonderen Einrichtungen mit Wertrelevanz vorhanden oder sind im Ansatz der Normalherstellungskosten erfasst.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der aus der Summe des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen und des Bodenwerts gebildete vorläufige Sachwert ist eine Modellgröße und ist mit Hilfe eines Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 7 Absatz 1 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021) und bei etwaigen Abweichen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz (LGMB 2023) sind Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert, Bodenwertniveau, Marktsegment und Vertragsdatum (WES) veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 4 (Klingenmünster ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 4 zugeordnet) ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,13 gemäß LGMB 2023 ermittelt.

Die im April 2023 auf den Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,13 dar, das angepasste Bestimmtheitsmaß beträgt 0,32. Geringe Bestimmtheitsmaße (R^2) sind Ausdruck der Heterogenität der ausgewerteten Daten. Punktwolken, aus denen die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle hervorgeht, werden im LGMB2023 nicht veröffentlicht. Die Standardabweichung erfasst jedoch nur ca. 68 % der ausgewerteten Kauffälle.

Der Obere Gutachterausschuss hat eine Zwischenauswertung bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 veröffentlicht und empfiehlt zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren durchschnittlich einen Abschlag (- 0,11 für das Marktsegment 4).

Die Anwendung des Sachwertfaktors gemäß LGMB 2023 und der Zwischenauswertung des Oberen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2023 zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren (- 0,11 für das Marktsegment 4) mit $(1,13 - 0,11 =) 1,02$ würde im aktuellen Fall einem auf die (anrechenbare) Wohn- und Nutzfläche bezogenen Preis von rd. 3.317 €/m² entsprechen.

Die Marktanpassung im Sachwertverfahren basiert auf einer gleichbleibenden Preisentwicklung am Immobilienmarkt, kann jedoch derzeitige Volatilitäten nicht abbilden. Am Markt wird aktuell ein leichter Rückgang bzw. eine Stagnation der Immobilienpreise beobachtet.

Die aktuelle Immobilienpreisentwicklung kann mithilfe des durch das Statistische Bundesamt ermittelten Häuserpreisindexes unterlegt werden, die durchschnittliche Entwicklung in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen beträgt hierbei für den Zeitraum IV. Quartal 2022 bis II. Quartal 2024 rd. - 12 %.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird nach Auswertung der vorliegenden Daten und sorgfältiger Abwägung der spezifischen Objektbesonderheiten abweichend zu den obigen Auswertungen mit 0,93 angewendet, dies entspricht einem Abschlag von rd. 7 % auf den vorläufigen Sachwert und einem Quadratmeterpreis von rd. 3.119 €/m² Wohnfläche bzw. 2.595 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

Mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor wird die errechnete Modellgröße an den Markt angepasst. Der Sachwertfaktor wird auf den zunächst fiktiv schadenfreien Zustand angewendet.

4.5.3 Sachwertberechnung

Unter Berücksichtigung der Ansätze in Kap. 4.5.2 berechnet sich der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		
Objektspezifischer Kostenkennwert	909,00 €/m ² BGF	
x Regionalfaktor		1,0
x Baupreisindex (III. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100		184,0
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.672,56 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	269 m ²	
= Herstellungskosten		449.918,64 €
./. abzgl. Alterswertminderung	22,50%	101.231,69 €
+ Besondere Bauteile		25.000,00 €
+ Besondere Einrichtungen		- €
= Zeitwert Wohnhaus		373.686,95 €
Zeitwert bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		373.686,95 €
+ Zeitwert Carport (als besonderes Bauteil berücksichtigt)		--- €
= Summe Zeitwert baulichen Anlagen		373.686,95 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 % von 373.686,95 €	18.684,35 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		373.686,95 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		18.684,35 €
+ Bodenwert		114.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		506.371,30 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		506.371,30 €
x Sachwertfaktor	0,93	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		470.925,31 €
Vergleichskennziffern		
vorläufiger Sachwert je m ² Wohnfläche		rd. 3.000 €/m ² WF
vorläufiger Sachwert je m ² Wohn-/Nutzfläche		rd. 2.505 €/m ² WF/NF

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<p>Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten</p> <p>Die in Kap. 3.6.3 aufgeführten Punkte werden insgesamt mit einem wertrelevanten Abschlag von rd. -6.000,00 € berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Schätzungen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes, d.h. es wird ein Ansatz gewählt, der die Kosten in einem Umfang berücksichtigt, dass keine Auswirkung auf den Ansatz der Restnutzungsdauer erfolgt.</p> <p>Sonstige, bei der Ortsbesichtigung bekanntgemachte Besonderheiten sind mit dem Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.</p> <p>In der Summe handelt es sich hierbei um Besonderheiten, die auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise mit Abschlägen bemessen werden.</p> <p>Als wertrelevanter Abschlag verbleiben somit rd. - 6.000,00 €, die als Abschlag auf die vorläufig ermittelten Verfahrenswerte angewendet werden.</p>	- 6.000,00 €
Summe	- 6.000,00 €
rd.	- 6.000,00 €

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden **insgesamt 6.000,00 €** als Abschlag zu den vorläufigen Verfahrenswerten berücksichtigt.

4.7 Verfahrensergebnis

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert das nachfolgende Verfahrensergebnis.

	Sachwert
vorläufiger Verfahrenswerte	470.925,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten	- 6.000,00 €
Verfahrenswerte	464.925,31 €
gerundet	465.000,00 €

4.8 Verkehrswert

Der Sachwert wurde mit rd. 465.000,00 € ermittelt.

Zur Plausibilisierung wurde das Ertragswertverfahren gerechnet.

Mit einem Mietansatz von rd. 1.530,00 €/Monat und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,6 % bestätigt der Ertragswert von rd. 475.000,00 € den Sachwert.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert mit gerundet 465.000,00 € abgeleitet.

für das mit einem Einfamilienhaus

(genehmigt als Einfamilienhaus mit 2 Ferienwohnungen und 1 Fremdenzimmer)

bebaute Grundstück

Grundbuch von Klingenmünster, Blatt 1984, Gemarkung Klingenmünster, Flurstück Nr. 280/4

Magdalenenweg 6 in 76889 Klingenmünster

zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2024

mit rd.

465.000,00 € (vierhundertfünfundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von insgesamt rd. 188 m² und eine Grundstücksfläche von rd. 688 m².

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 2.962 €/m² Wohnfläche, der Bodenwertanteil beträgt rund 24,5 %. Der Verkehrswert ohne boG entspricht ca. dem 25,3-fachen der erzielbaren Erträge (Rohertrag).

Diese Angaben/Vergleichsparameter sind für ein Objekt dieser Beschaffenheit, Ausstattung und Lage übliche Werte.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 14.08.2025

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für den Markt der Wertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)



LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020

Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Verlags

Bernd Stumpe und Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln 2014

Schmitz/Krings u.a., Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), diverse Jahrgänge