

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

**Az.: 24723**  
**Az. Gericht: 1 K 22/24**  
**Datum: 27.06.2025**  
pdf-Ausfertigung

## Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem als Zweifamilienhaus genutzten Wohnhaus mit Anbau, Garage und Scheune  
bebaute Grundstück  
Grundbuch von Kandel, Gemarkung Kandel, Flurstück Nr. 240  
Juststraße 36 in 76870 Kandel



Straßenansicht (Nordansicht)

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

**Wertermittlungstichtag:** 26.06.2024

**Qualitätsstichtag:** 26.06.2024

**Verkehrswert, unbelastet:** 166.000,00 €

**Das Wohnhaus konnte nur teilweise von innen besichtigt werden,  
eine Innenbesichtigung der Einheit im Wohnhaus im EG war nicht möglich.**

## 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	Grundbuchangaben / Katasterangaben .....	4
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte .....	4
1.8	Feststellungen für das Gericht.....	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 .....	9
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand .....	10
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	11
3.7	Flächen und technische Daten.....	15
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....	16
4.1	Immobilienmarkt .....	16
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	17
4.3	Verfahrenswahl / Vorgehensweise.....	17
4.4	Bodenwertermittlung .....	18
4.5	Sachwertermittlung .....	20
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
4.7	Verfahrensergebnis.....	26
4.8	Verkehrswert .....	27
4.9	Rechte und Belastungen .....	28
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN .....	29
	ANLAGEN.....	30
	Anlage 1: Makrolage .....	30
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024.....	31
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts.....	32
	Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Ansichten zu BV. Nr. 689/59.....	33
	Anlage 5: Fotos.....	34

## **1 ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1 Bewertungsobjekt**

Das Bewertungsobjekt ist ein mit einem als Zweifamilienhaus genutzten Wohnhaus mit Anbau, Scheune und Nebengebäude (Garage) bebautes Grundstück, Juststraße 36, 76870 Kandel.

### **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 22.04.2024 mit dem Aktenzeichen 1 K 22/24

im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

### (Antragsteller) gegen ### (Antragsgegnerin)

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen.

Bei mehreren Versteigerungsobjekten wird gebeten, für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Das Gutachten soll in 4-facher Ausfertigung erstattet werden sowie im PDF-Format (Gutachten, Anlagen und Fotos je in getrennten Dateien) übermittelt werden.

Das Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 7 Seiten Anlagen.

### **1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer**

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 11.06.2024 zugestellt, die Ortsbesichtigung wurde für den 26.06.2024 um 9.00 Uhr angekündigt, mit der Bitte um Rückmeldung, ob der Termin wahrgenommen werden kann. In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass die Erstellung des Gutachtens nach dem äußeren Eindruck zu erfolgen hat, falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird.

Zum angekündigten Termin war der Antragsteller mit Rechtsanwalt vor Ort, die Antragsgegnerin war unentschuldigt nicht anwesend.

Es bestand in Teilen Zugang zum Bewertungsobjekt. Zugänglich war die Einheit im Obergeschoss, die Garage und die Scheune, nicht zugänglich war die Einheit im Erdgeschoss.

### **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 26.06.2024, 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 Grundbuchangaben / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2024 mit letzter Änderung vom 12.03.2024 vor.

Amtsgericht	Kandel
Grundbuch	Kandel
Grundbuchblatt	5444
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> Gemarkung: Kandel Flurstück Nr.: 240 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Juststraße 36 Größe: 304 m <sup>2</sup>

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 12.06.2024 überein. Die tatsächliche Nutzung ist mit Wohnbaufläche beschrieben.

Abteilung I: (Eigentümer/in)	XXX
Abteilung II: (Lasten und Beschränkungen)	Eintragungen vorhanden, siehe Kap. 3.3.1 auf Seite 9. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.
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 12.06.2024
- Grundbuchauszug vom 25.04.2024 und Bewilligungsurkunde vom 04.04.2006, Grundbuchamt Kandel
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Germersheim, bereitgestellt am 21.06.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Germersheim vom 13.06.2024
- Auskunft bzgl. Bauleitplanung ([www.vg-kandel.de](http://www.vg-kandel.de)), Abruf 02.05.2024
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster der SGD Süd vom 11.06.2024
- Einsicht Denkmalliste Landkreis Germersheim am 02.05.2024
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 26.06.2024
- Fotodokumentation vom 26.06.2024

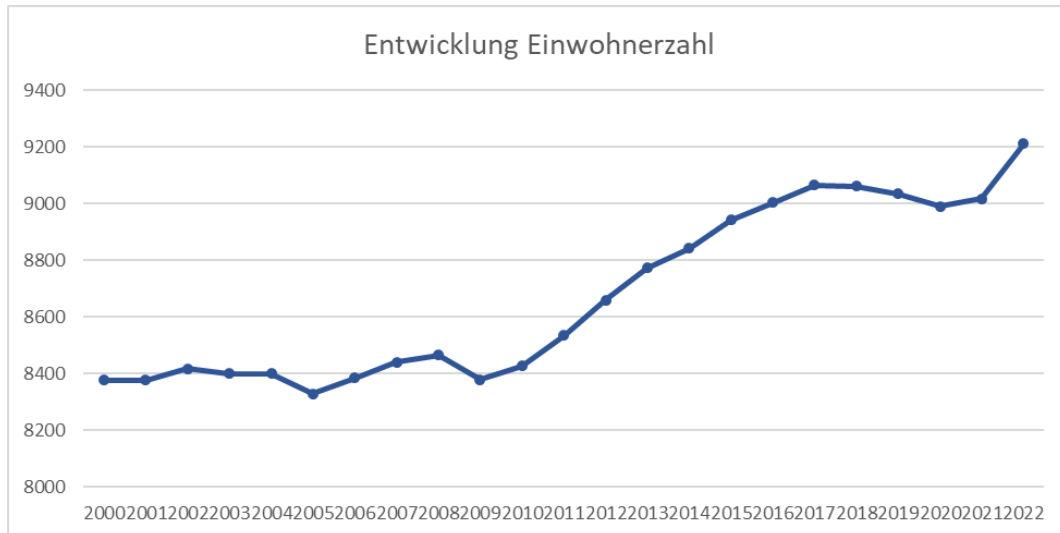
## 1.8 Feststellungen für das Gericht

- 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:  
Soweit bekannt ist kein Verwalter bestellt.
- c) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:  
Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:  
Es liegen hierzu keine Informationen vor.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:  
Ein Gewerbebetrieb ist zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht vorhanden.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:  
Keine vorhanden.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:  
Es liegt kein Energieausweis vor.

## 2 LAGEBESCHREIBUNG

### 2.1 Makrolage

Die Stadt Kandel befindet sich im Südosten von Rheinland-Pfalz im Landkreis Germersheim. Die Stadt ist Teil und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, die sich aus Kandel und 6 umliegenden Gemeinden zusammensetzt.



Kandel zählt rd. 9.212 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Einwohnerzahl hat seit 2012 um rd. 6,1 % zugenommen. Die Altersgruppe 65 Jahre und älter ist mit 22,6 % vertreten und liegt damit etwas unter den prozentualen Anteilen von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse (23,4 %). Laut Landesplanung ist Kandel als Mittelzentrum eingestuft.<sup>1</sup>

Die Wirtschaft in Kandel ist geprägt durch Handel, Dienstleistungen und Handwerk, größere Industriebetriebe sind aus dem Bereich Elektroindustrie.

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex für Kandel beträgt 103,8.<sup>2</sup>

Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Germersheim mit 4,6% rd. 0,6 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,2 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: Juni 2024).<sup>3</sup>

Kandel ist über die A 65 an das Fernstraßennetz angebunden, die Autobahnanschlüsse Kandel-Nord und Kandel sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 135 km zu erreichen. Kandel verfügt Anschluss an den Verkehrsverbund Karlsruhe und den Verkehrsverbund Rhein-Neckar. Anschluss an das Fernverkehrsschienennetz gibt es in Karlsruhe und Mannheim.

<sup>1</sup> Quelle: [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

<sup>2</sup> Quelle: GfK-Regionaldaten 2023, veröffentlicht durch die IHK Pfalz.

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

## **2.2 Mikrolage**

### Lage

Das Objekt befindet sich im Osten der Gemeinde in der parallel zur Ortsdurchgangsstraße verlaufenden Juststraße.

### Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, überwiegend in Haus-Hof-Bauweise.

### Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt entlang der von Westen nach Osten verlaufenden Juststraße.

Lärm aus dem Straßenverkehr ist nicht vorhanden.

Sonstige Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung keine festgestellt.

### Verkehrs- und Geschäftslage

Die Stadt Kandel ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, der Bahnhof liegt in fußläufiger Entfernung (rd. 900 m). Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Das Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen ist ausreichend, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die medizinische Versorgung wird durch das örtliche Krankenhaus sichergestellt.

### Freizeitmöglichkeiten

In Kandel und den umliegenden Ortschaften sowie der Lage zwischen Pfälzer Wald im Westen und Rhein im Osten bieten sich zahlreiche Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

### 3 OBJEKTBE SCHREIBUNG

#### 3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück Flurstück Nr. 240 liegt südlich der Juststraße und grenzt im Süden an die Kirchgasse. Das Grundstück weist zur Juststraße eine Breite von rd. 13 m auf und zur Kirchgasse von rd. 10,5 m. Der mittlere Grundstücksbereich hat eine Breite zwischen rd. 9,0 m und 10,0 m. Die maximale Grundstückstiefe entlang der Ostgrenze beträgt rd. 28,5 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Quelle: VermKA Rheinlandpfalz

Die Katasterangaben weisen eine Grundstücksgröße von 304 m<sup>2</sup> aus. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und stimmt mit der Angabe im Flurstücks- und Eigentümergegenstand überein.

Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist leicht von Nord nach Süd abfallend, die Juststraße im Norden liegt etwas höher als die Kirchgasse im Süden.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risikobereich überflutungsgefährdeter Gebiete.<sup>4</sup>

#### 3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Es handelt sich, soweit (augenscheinlich) ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind 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.<sup>5</sup>

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

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

### 3.3 Rechte und Belastungen

#### 3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch Blatt 5444 ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk vorhanden.

Im Grundbuch Blatt 5444 sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

##### lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Harald Schab, geb. 01.10.1968. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4 und Rang nach Abt. III Nr.1. Gemäß Bewilligung vom 04.04.2006 (UR-Nr. 955 K/06, Notar Dr. Robert Kiefer in Kandel) getragen am 11.04.2006.

##### lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Karin Schab, geb. 14.01.1964. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 und Rang nach Abt. III Nr.1. Gemäß Bewilligung vom 04.04.2006 (UR-Nr. 955 K/06, Notar Dr. Robert Kiefer in Kandel) getragen am 11.04.2006.

##### lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz mit Sitz in Landau/Pfalz, 1 K 22/24); eingetragen am 12.03.2024.

Hinweis:

Auf die Eintragungen zu lfd. Nr. 3 und 4 wird in Kap. 4.6 auf Seite 25 eingegangen.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

#### 3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es wurden mir keine Informationen zu sonstigen privatrechtlichen Rechten wie z.B. ein Mietverhältnis zum Wertermittlungstichtag bekannt gemacht.

Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der Antragsgegnerin genutzt (Einheit im EG) und teilweise leerstehend (Einheit im OG).

### 3.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.4.1 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan von Kandel stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Gemischte Baufläche (M) dar.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Abruf der rechtskräftigen Bebauungspläne auf [www.vg-kandel.de](http://www.vg-kandel.de)). Das Grundstück liegt im Innenbereich, bauplanungsrechtlich ist dementsprechend § 34 BauGB anzuwenden. Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Objekt liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Altstadt- und Erhaltungssatzung.

#### 3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir nach Angabe des Antragstellers bei der Ortsbesichtigung folgende bekannt: nach Angabe wird für die Scheune von der Kreisverwaltung mit Schreiben aus 12/2023 eine Statik gefordert.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und anhand der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte erstellt.

Aus dem Archiv der Kreisverwaltung Germersheim wurde

die Baugenehmigung vom 19.02.1965 zu dem Bauvorhaben Nr. 689/59 (Erweiterungsbau) und die zugehörigen baupolizeilich geprüft und genehmigten Planunterlagen bereitgestellt. Die Erweiterung erstreckt sich auf den vorderen Gebäudeteil Richtung Straße und umfasst die Aufstockung und Schaffung eines weiteren vollwertigen Wohnraums.

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

### **3.4.3 Denkmalschutz**

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Germersheim (Abruf 02.05.2025) ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt.

### **3.4.4 Baulasten**

Von der Kreisverwaltung Germersheim liegt eine schriftliche Mitteilung vom 13.06.2024 vor. Im Baulastenverzeichnis ist für das Grundstück Gemarkung Kandel, Flurstück-Nr. 240 keine Baulast eingetragen.

### **3.4.5 Altlasten / Kontamination**

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd mit Datum 11.06.2024 liegt vor.

Demnach ist das Grundstück Flurstück Nr. 240 in der Gemarkung Kandel 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.

### **3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand**

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

Es wurde eine Auskunft bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kandel angefordert, jedoch nicht zur Verfügung gestellt. Ob offene öffentliche Abgaben und Steuern wie u.a. Wasser-/Abwassergebühren, Grundsteuer etc. auf dem Grundstück lasten, ist mir daher nicht bekannt.

Es wird davon ausgegangen, dass für das Anwesen Juststraße 36, Flurstück-Nr. 240, keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB offen sind.

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

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück zum Wertermittlungstichtag 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. 240 in der Gemarkung Kandel ist ein grenzständiges Wohnhaus mit Anbau, Scheune und Nebengebäude (Garage) errichtet.

**Das Wohnhaus konnte nur teilweise von innen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung der Einheit im Wohnhaus im EG war nicht möglich.**

#### 3.6.1 Wohnhaus mit Anbau

Das Gebäude ist ein 2-geschossiges Wohnhaus ohne Keller und mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

##### Baujahr / Modernisierungen

Das Ursprungsbaujahr ist mir nicht bekannt.

In den letzten Jahren wurden keine nennenswerten Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Weitere ggf. durchgeführte Modernisierungsarbeiten in der Einheit im EG sind mir aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung und fehlender Mitteilung nicht bekannt.

##### Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor, das Objekt wird/wurde eigengenutzt.

Zum Zeitpunkt der Errichtung waren keine Wärmeschutzverordnungen zu beachten.

Gemäß vorliegender Baubeschreibung sind die Außenwände massiv in Mauerwerksbauweise (Backsteine, Hohlblocksteine) errichtet. Eine Außenwanddämmung ist nicht vorhanden.

Eine Dachdämmung oder Dämmung der obersten Geschossdecke ist nicht vorhanden.

Die Fenster sind aus unterschiedlichen älteren Baujahren, teilweise mit Isolierverglasung.

Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Öl-Zentralheizung (Viessmann Vitola -uniferral), Baujahr der Heizung und von Brenner nicht bekannt.

##### Geschosse / Nutzung

Das Wohnhaus besteht aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Der Anbau ist nicht unterkellert, besteht aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über die Einheit im OG.

Zum Ortstermin war die Einheit im EG nicht zugänglich, die Einheit im OG leerstehend.

##### Konstruktive Merkmale

Das Wohnhaus mit Anbau ist giebelständig errichtet und verfügt über ein Satteldach mit zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion und Ziegeleindeckung.

Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

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

Die Gründung des Gebäudes ist gemäß vorliegendem Gebäudeschnitt mit Streifenfundamenten ausgeführt.

Die Umfassungswände sind nach vorliegenden Erkenntnissen Mauerwerkswände. Zu den Innenwänden liegen mir keine Informationen vor.

Die Geschossdecke über dem Wohnzimmer im OG ist eine Holzbalkendecke.

### **Hauseingang**

Der Zugang zum Objekt erfolgt von der Juststraße über die befestigte Zufahrt.

Der Eingang zur Einheit im EG erfolgt vom Hofniveau, der Zugang zur Einheit im OG erfolgt über eine nachträglich angebaute Stahltreppe mit Podest und mit Gitterroststufen.

Der Hauseingang ist kleinflächig überdacht.

Die Klingel befindet sich straßenseitig neben dem Hoftor an der Hausfassade, der Briefkasten mit Zeitungsrohr ist am Hoftor angebracht.

Hauseingangstür aus Leichtmetall mit Teilverglasung, zusätzliche Verriegelungen im Falzbereich.

### **Technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation: einfache Elektroinstallation. Der Stromzähler und der Sicherungskasten befinden sich in der EG-Einheit und waren nicht einsehbar. Versorgung über Freileitung.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist vorhanden.

Gasanschluss: Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung ist nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage: es ist eine zentrale Ölheizung, Baujahr unbekannt (Viessmann Standgerät, Vitola uniferral), verbaut. Die Heizung ist in Verlängerung des Anbaus in der Scheune aufgestellt, dort befinden sich auch die Öltanks. Die Raumwärme wird über Heizkörper (Kompaktheizkörper) verteilt.

### **Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Besonderen Bauteile: Außentreppe, Eingangsüberdachung.

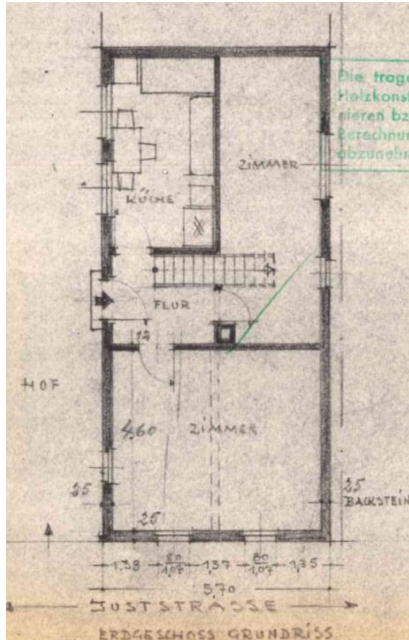
Besondere Einrichtungen: keine.

### Grundriss/Raumaufteilung

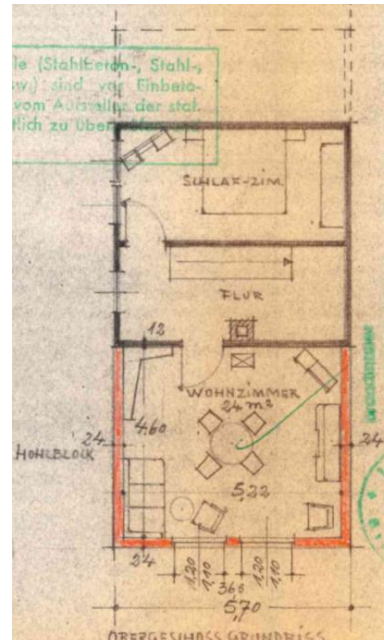
Es liegen Grundrisszeichnungen vom Erdgeschoss und Obergeschoss aus dem Jahre 1965 vor.

Erdgeschoss (EG): tatsächliche Aufteilung nicht bekannt. Im Anbau befinden sich nach Angabe ein Durchgang mit Bad und Zimmer. Der Anbau ist im Grundriss nicht dargestellt.

Obergeschoss (OG): 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur. Der Anbau mit Bad, Flur und 1 Zimmer ist nicht dargestellt. Die Raumhöhe liegt zwischen 2,20 -2,23 m.



Erdgeschoss



Obergeschoss

### Ausstattungsmerkmale EG

Es bestand kein Zugang zur Einheit im EG.

Es liegen keine Informationen zu den Ausstattungsmerkmalen vor.

### Ausstattungsmerkmale OG

Bodenbeläge:	überwiegend PVC o.ä., Parkettboden im Zimmer im Anbau
Wandbekleidung:	verputzt / Anstrich / Tapete
Deckenbekleidung:	Tapete
Fenster:	unterschiedliche Ausführungen und Baujahre, Holz-Einfachfenster, Holz-Isolierglasfenster, Rollläden aus Kunststoff vorhanden, Gurtwickler
Türen:	Röhrenspantüren mit Futter und Bekleidung
Geschosstreppe:	Eine innenliegende Geschosstreppe ist vorhanden, jedoch aufgrund der stockwerksweisen Nutzung nicht genutzt, Zustand unbekannt.
Bad:	Boden- und Wandfliesen, Ausstattung: Dusche mit Duschwanne, demontiertes Stand-WC, Handwaschbecken, Heizkörper
Kücheneinrichtung:	Einfache Kücheneinrichtung vorhanden. Im Rahmen der Wertermittlung ohne Wertansatz.

### 3.6.2 Scheune

Dreiseitig grenzständig in massiver Bauweise errichtet, Backsteinmauerwerk, zur Kirchgasse traufständiges Satteldach mit Tonziegeleindeckung (Doppelmuldenfalzziegel).

Scheunentor aus Holz auf der Hofseite, eine weitere Türöffnung ist auf der Rückseite zur Kirchgasse vorhanden.

In einem Teil der Scheune ist ein alter Stallbereich o.ä. mit Holzbalkendecke und Lehmfüllung vorhanden, darin befinden sich die Heizung und 3 Öltanks.

Es ist ein Keller vorhanden, dieser war bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich.

### 3.6.3 Nebengebäude mit Garage

Das Erdgeschoss ist in Mauerwerksbauweise errichtet, das Obergeschoss in Holzbauweise.

Es ist ein Satteldach vorhanden.

Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in eine Garage mit Metall-Schwenktor und in einen Abstellraum.

Seitliche Zugangstüren vorhanden.

Das Obergeschoss kann für Lagerzwecke genutzt werden, für den Zugang muss eine Leiter angestellt werden.

### 3.6.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Wasser, Strom, Abwasser, Telekommunikation), Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Befestigte Hoffläche (betoniert).

### 3.6.5 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist in einem zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung optisch ungepflegten Zustand mit äußerlich erkennbarem Instandhaltungsbedarf.

Die Ausstattung und die Hausinstallationen sind in einfachem Standard vorhanden und erneuerungsbedürftig.

Zur tatsächlichen Raumaufteilung im EG liegen keine Informationen vor.

Die Belichtungsverhältnisse im OG sind ausreichend.

Die energetischen Eigenschaften des Objektes entsprechen bauzeitlichen Standards.

Abschließend ist ein hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden.

Der Hof ist zum Wertermittlungsstichtag in einem ungepflegten Zustand.

Wertrelevante augenscheinliche Baumängel und Bauschäden oder sonstige Besonderheiten (Instandsetzungsbedarf) wurden bei der Ortsbesichtigung in folgendem Umfang festgestellt:

- Die Dacheindeckung ist in einem erneuerungsbedürftigen Zustand, teilweise sind die Dachziegel beschädigt.
- In der Fassade auf der Nord- und Westseite sind Risse vorhanden.
- Der Boden im Wohnzimmer im OG ist uneben.
- Im Flurbereich der Einheit im OG ist ein Teilbereich der Decke verfärbt.
- Undichte Heizungsleitungen oder Heizkörper sind nicht auszuschließen.
- Die Scheune verfügt auf der Südseite über mehrere Risse im Backsteinmauerwerk, die Südwand steht nicht senkrecht, daher ist ein Stützbalken auf die Außenwand gesetzt. Nach Angabe verlangt die Kreisverwaltung zum Nachweis der Standsicherheit eine statische Berechnung der Scheune.
- Die Aufstellung der Öltanks sollte auf zeitgemäße Vorgaben geprüft werden.

Hinweise auf Hausschwamm haben sich bei der Besichtigung nicht ergeben, Hausschwamm ist konstruktionsbedingt jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

### 3.7 Flächen und technische Daten

Bruttogrundfläche (BGF): Gemäß der vorliegenden Planunterlagen beträgt die, in Anlehnung an DIN 277 und ImmoWertV 2021 ermittelte, für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche

- des Wohnhauses (EG, OG, DG) rd. 171 m<sup>2</sup>
- des Anbaus (EG, OG, DG), rd. 97 m<sup>2</sup>
- des Nebengebäudes/Garage (EG) rd. 29 m<sup>2</sup>
- der Scheune (EG) rd. 72 m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche (WF/NF): Die Wohn-/Nutzfläche wurde teilweise aus der vorliegenden Grundrisszeichnung (Wohnhaus OG) herausgemessen und mit einem Putzabschlag von 3 % berechnet und für die Flächen im Anbau vor Ort grob auf gemessen.

Die nachfolgend aufgeführte Wohn-/Nutzfläche ist somit mit Ungenauigkeiten behaftet, für die Wertermittlung dennoch verwendbar (vgl. u.a. Plausibilisierung), die Bezeichnung entspricht der in der Anlage beige-fügten Grundrisszeichnung aus der Bauakte der KV Germersheim.

Wohn-/Nutzfläche		
Obergeschoss	Wohnzimmer	23,3 m <sup>2</sup>
	Flur/Eingangsbereich	9,0 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer (Küche)	13,6 m <sup>2</sup>
	Flur	3,4 m <sup>2</sup>
	Bad	5,1 m <sup>2</sup>
	Zimmer	17,9 m <sup>2</sup>
Summe OG		72,3 m <sup>2</sup> <b>72 m<sup>2</sup></b>

Für das EG erfolgt die Annahme, dass eine vergleichbare Wohn-/Nutzfläche vorhanden ist.

Annahme Wohn-/Nutzfläche EG	<b>72 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>rd. 144 m<sup>2</sup></b>

Nutzfläche (NF): Das Nebengebäude verfügt über eine geschätzte Nutzfläche von rd. 23 m<sup>2</sup>.

Plausibilitätskontrolle Wohn-/Nutzfläche				
Ebene	Nutzung	BGF [m <sup>2</sup> ]	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	Ausbaufaktor
EG	Wohnen	89,20	72,0	81,1 %
OG	Wohnen	89,20	72,0	81,1 %
<b>Summe</b>		<b>178,40</b>	<b>144,0</b>	<b>81,1 %</b>

Der Wohn-/Nutzflächenanteil an den zugehörigen Bruttogrundflächen entspricht einem für das Baujahr und die Bauweise hohen Ausbaufaktor, liegt aber in einem plausiblen Rahmen.

Für die Plausibilitätskontrolle wurde der entsprechende Anteil der Bruttogrundfläche herangezogen.

## 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.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine hohe Inflation und seit Jahren wieder gestiegenen Hypothekenzinsen. Innerhalb von 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.

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.

#### **IVD-Preisspiegel 2024**

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Edenkoben, Germersheim, Landau, Neustadt und Speyer. Für Kandel und die naheliegende Gemeinde Wörth am Rhein sind keine Preisangaben vorhanden. Die Klammerwerte zeigen die Entwicklung zum Vorjahr.

Gemeinde	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
<b>Freistehende Einfamilienhäuser zum Kauf - Bestand</b>			
Edenkoben	240.000 € [-7,7%]	310.000 € [-6,1%]	420.000 € [-8,7%]
Germersheim	300.000 € [-5,0%]	340.000 € [-11,8%]	430.000 € [-9,3%]
Landau	315.000 € [-3,2%]	365.000 € [-5,5%]	430.000 € [-4,7%]
Neustadt	280.000 € [-3,6%]	320.000 € [-3,1%]	440.000 € [-0,0%]
Speyer	290.000 € [-3,4%]	410.000 € [-2,4%]	540.000 € [-0,0%]
<p>Einfache Wohnwerte werden umschrieben mit einer einfachen Ausstattung, z.B. Siedlungshaus und einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Mittlere Wohnwerte zeichnen sich aus durch eine Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, einer Wohnfläche von etwa 125 m<sup>2</sup>, Zentralheizung, Bad und WC.</p> <p>Gute Wohnwerte stehen für EFH in guter Lage (keine Prestige-Wohngegend) mit guter Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung und einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>.</p>			

## 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 im Vordergrund, wie bei Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, so kommt das Sachwertverfahren zum Ansatz.

## 4.3 Verfahrenswahl / Vorgehensweise

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.

Üblicherweise werden Ein-/Zweifamilienhäuser (bei vorherrschender Eigennutzung) nach allgemeiner Marktauffassung im Sachwertverfahren bewertet.

Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts wird das Sachwertverfahren herangezogen.

Eine Innenbesichtigung der Wohneinheit im EG war nicht möglich, daher werden bei der Ableitung der Wertermittlungsansätze pauschale Ansätze gewählt oder dem äußeren Anschein nach zutreffende Ansätze gewählt. Darauf wird an den entsprechenden Stellen hingewiesen.

Für das Wohnhaus erfolgen die Wertermittlungsansätze für den IST-Zustand, es werden kein fiktiven Modernisierungsansätze gewählt. Für die Scheune wird unter Berücksichtigung des Gebäudezustands wertermittlungstechnisch eine Auflassung/Abriss vorgenommen.

## 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

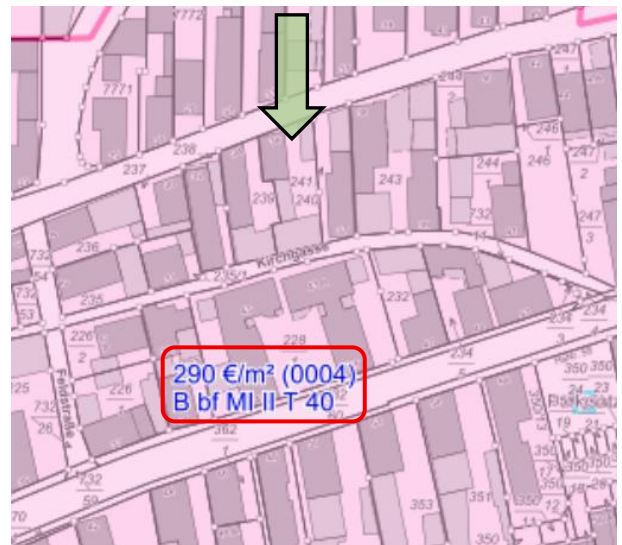
Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

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 290,00 €/m<sup>2</sup>, Bodenrichtwertzone 0004, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei
Nutzungsart:	MI, Mischgebiet
Bauweise:	II-geschossige Bauweise
Grundstückstiefe:	40 m



Quelle: VermKA Rheinpfalz

Das Bodenrichtwertniveau in Kandel reicht von 260 €/m<sup>2</sup> für ein Dorfgebiet, über 270 €/m<sup>2</sup> - 550 €/m<sup>2</sup> je nach Lage für Mischgebiete und von 330 €/m<sup>2</sup> - 550 €/m<sup>2</sup> für allgemeine Wohngebiete.

### 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 im LGMB2023 veröffentlichte Bodenpreisindex weist für den Landkreis Germersheim für die Jahre 2016 bis 2022 jährliche prozentuale Steigerungen zwischen 5,7 % und 13,4 % aus. Die Bodenwertentwicklung liegt in diesem Zeitraum bei rd. + 74 %. Der Bodenpreisindex gibt die durchschnittliche Ent-

wicklung 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 2016 bis 2022 um rd. 68 % nach oben entwickelt, von 2022 auf 2024 wurde der Bodenrichtwert um rd. 11,5 % angehoben. Die Bodenwertentwicklung in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt über den Zeitraum 2016 – 2022 betrachtet unter der durchschnittlichen Bodenpreis-Entwicklung im Landkreis Germersheim.

Aufgrund der aktuell stagnierenden Entwicklung am Immobilienmarkt wird eine Fortschreibung zum WES nicht vorgenommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0 x	290,00 €/m <sup>2</sup>	=	290,00 €/m <sup>2</sup>
angepasster BRW			<b>rd.</b>	<b>290,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.4.4 Bodenwert

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist erschlossen, dementsprechend als baureifes Land einzustufen und entspricht insofern dem Bodenrichtwertgrundstück.

Lage: Das Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone in durchschnittlicher Lage, daher wird weder ein lagebedingter Zu- oder Abschlag vorgenommen.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist keine Grundstücksgröße angegeben, daher erfolgt keine Größenanpassung.

Tiefe: Das Grundstück weist keine Übertiefe auf, daher ist keine Anpassung erforderlich.

Zuschnitt: Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig und für eine Bebauung nachteilig. Dies wird mit 10 % Abschlag berücksichtigt.

Abgabenrechtliche Situation: Es wird angenommen, dass alle den Bodenwert beeinflussenden 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)		=	<b>290,00 €/m<sup>2</sup></b>
<u>Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts</u>			
Anpassungen	- 10 % von	290,00 €/m <sup>2</sup>	= - 29,00 €/m <sup>2</sup>
angepasster BRW			261,00 €/m <sup>2</sup>
			<b>rd. 260,00 €/m<sup>2</sup></b>
<u>Marktkonformer Bodenwert</u>			
Bodenwert	304 m <sup>2</sup>	x 260,00 €/m <sup>2</sup>	= 79.040,00 €
			<b>rd. 79.000,00 €</b>

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. 79.000,00 €** ermittelt.

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Allgemeines

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

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschieht auf Basis einer Flächeneinheit, der Bruttogrundfläche (BGF), die mit einem an Gebäudeart und -standard orientierten Kostenkennwert 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 ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert ergeben den vorläufigen Sachwert, der mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 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 Bruttogrundfläche wurde überschlägig mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durchgeführt (vgl. Kap. 3.7):

<b>Wohnhaus, nicht unterkellert (EG, OG, DG)</b>	<b>rd. 171 m<sup>2</sup></b>
<b>Anbau, nicht unterkellert (EG, OG, DG)</b>	<b>rd. 97 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnhaus mit Anbau</b>	<b>rd. 268 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebengebäude/Garage</b>	<b>rd. 29 m<sup>2</sup></b>
<b>Scheune</b>	<b>rd. 72 m<sup>2</sup></b>

#### Gebäudeart

Folgende Annahmen werden getroffen:

Das Wohnhaus mit Anbau ist ein nicht unterkellertes Ein-/Zweifamilienhaus, hat ein ausgebautes Erd- und Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV2021 entspricht das Gebäude weitgehend dem nachfolgenden Gebäudetyp: Gebäudetyp 1.32 (Erd- Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut).

Das Nebengebäude/Garage wird dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) zugeordnet.

#### Gebäudestandard

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

Die Standardstufe wird mit rd. 1,8 angesetzt, die angesetzte Standardstufe entspricht einem einfachen Gebäudestandard.

Für die Einordnung in die Standardstufe ist Folgendes maßgeblich bzw. wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Außenwände sind einschalig gemauert, kein zeitgemäßer Wärmeschutz
- Ziegeleindeckung, keine Dachdämmung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Ein- und Zweifachverglasung (überwiegend vor 1995), Rollläden, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
- Innenwände in massiver Ausführung, Holztüren und -zargen
- Holzbalkendecke mit Füllung, Treppe in einfacher Ausführung

- Bodenbeläge in überwiegend einfacher Ausführung
- 1 Bad mit Badewanne oder Badewanne, Wand- und Bodenfliesen
- Zentralheizung, vor ca. 1995
- Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil [%]	€/m <sup>2</sup> BGF, Typ	
	1	2	3	4	5			1.32
Außenwände	0,5	0,5				23%		150,65
Dächer	0,5	0,5				15%		98,25
Außentüren und Fenster	0,3	0,5	0,2			11%		75,79
Innenwände und Türen		1,0				11%		75,90
Deckenkonstruktionen und Treppen		1,0				11%		75,90
Fußböden		0,8		0,2		5%		37,15
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%		62,10
Heizung		1,0				9%		62,10
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%		41,40
Summe der Anteile						100%		
<b>Gewichtete Standardstufe gerundet</b>						<b>2,32</b>		
Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.32	620	690	790	955	1.190	€/m <sup>2</sup> BGF		679,24
Gewichteter Kostenkennwert gerundet						<b>rd.</b>		<b>679,00</b>

### **Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus mit Anbau	679 €/m <sup>2</sup> BGF	0,95 <sup>1)</sup>	rd. 645 €/m <sup>2</sup> BGF
Nebengebäude/Garage	365 €/m <sup>2</sup> BGF <sup>2)</sup>	1,0	rd. 365 €/m <sup>2</sup> BGF

<sup>1)</sup> Das Wohnhaus mit Anbau ist grenzständig errichtet und unterscheidet sich daher von einem freistehenden Einfamilienhaus, hierfür erfolgt ein Abschlag von 5 % auf den Kostenkennwert.

<sup>2)</sup> Mittlerer Ansatz für eine geschätzte Standardstufe 3,5.

Die Normalherstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 % für das Wohnhaus, 12 % für das Nebengebäude/Garage 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 Indizes wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 (passend zu den NHK 2010) für das II. Quartal 2024 mit 182,8 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 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 (in Abhängigkeit der Standardstufe) angibt.

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 und entsprechend den im LGMB zugrunde liegenden Modellansätzen ist die übliche GND für das Wohnhaus mit 80 Jahren zugrunde zu legen, für das Nebengebäude/Garage werden 60 Jahre zugrunde gelegt.

### **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 Ursprungsbaujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt, für die Erweiterung/Aufstockung im Obergeschoss wurde 1964 die Genehmigung erteilt. Bei Ansatz eines fiktiven Baujahres von 1959 (entspricht 90 %-Ansatz der GND) ermittelt sich für das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von  $[80 \text{ Jahre} - (2024 - 1956) =]$  68 Jahren.

Zu wesentlichen Modernisierungen, die sich auf den Wertermittlungsstichtag wertrelevant auswirken, liegen mir keine Informationen vor.

Für das Wohnhaus wird zum Wertermittlungsstichtag die RND aus dem fiktiven Gebäudealter und der GND abgeleitet und mit 12 Jahren abgeleitet und für die Wertermittlung mit gerundet 15 Jahren in Ansatz gebracht.

### **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 - 15 Jahre RND = 65 Jahre) und GND der baulichen Anlagen.

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 15 Jahren RND und 80 Jahren GND rd. 81,25 %.

### **Besondere Bauteile**

Werthaltige besondere Bauteile, wie bspw. Balkone, Terrassen, Dachgauben, Vordächer, Kelleraußentreppe, 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: Außenliegende Treppe zur Erschließung der Einheit im OG, Eingangsüberdachung.

Insgesamt wird ein wertrelevanter Zeitwert von 5.000,00 € 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. Es liegen keine Informationen zu wertrelevanten besonderen Einrichtungen vor.

### **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 sind Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 5 (Kandel ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 5 zugeordnet) für den Stichtag 01.01.2022 ein Sachwertfaktor von rd. 1,60 ermittelt, der mit der empfohlenen Anpassung der Zwischenauswertung auf den Stichtag 01.01.2023 mit einem Abschlag von 0,16 im Mittel mit 1,44 anzunehmen ist.

Die im April 2023 auf den Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,17 dar, das angepasste Bestimmtheitsmaß beträgt nur 0,29. Geringe Bestimmtheitsmaße ( $R^2$ ) sind Ausdruck der Heterogenität der ausgewerteten Daten. Punktwolken, aus denen die Verteilung der der ausgewerteten Kauffälle hervorgeht, werden im LGMB2023 nicht veröffentlicht. Die Standardabweichung erfasst jedoch nur ca. 68 % der ausgewerteten Kauffälle.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird abweichend zu den obigen Auswertungen mit 1,30 angewendet, dies entspricht einem Zu-/Abschlag von + 30 % auf den vorläufigen Sachwert und einem Quadratmeterpreis von 1.340 €/m<sup>2</sup>. Der objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt in besonderem Maße die Zwischenauswertung des Oberen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2023 zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren (- 0,16 für das Marktsegment 5), den sprunghaften Anstieg der modellkonform indexierten Kostenkennwerte infolge der Entwicklung der Baupreise seit dem 01.01.2023 (rd. + 6,5 %) und der zwischenzeitlich stagnierenden bis rückläufigen Immobilienpreisentwicklung für nicht energetisch modernisierte Wohnimmobilien. Die rückläufige Immobilienpreisentwicklung kann mithilfe des durch das Statistische Bundesamt ermittelten Häuserpreisindex bestätigt werden, die durchschnittliche Entwicklung in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen beträgt hierbei für den Zeitraum IV. Quartal 2022 bis II. Quartal 2024 rd. – 7,5 %.

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 mit Anbau		
Objektspezifischer Kostenkennwert	645,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
x Regionalfaktor	1,0	
x Baupreisindex (II. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	182,8	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.179,06 €/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	268 m <sup>2</sup>	
= Herstellungskosten		315.988,08 €
./. abzgl. Alterswertminderung	81,25%	256.740,32 €
+ Besondere Bauteile		5.000,00 €
+ Besondere Einrichtungen		- €
= Zeitwert Wohnhaus mit Anbau		64.247,76 €
Zeitwert Nebengebäude/Garage		
Objektspezifischer Kostenkennwert	365,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
x Regionalfaktor	1,0	
x Baupreisindex (II. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	182,8	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		667,22 €/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	29 m <sup>2</sup>	
= Herstellungskosten		19.349,38 €
./. abzgl. Alterswertminderung	80,00%	15.479,50 €
= Zeitwert Nebengebäude/Garage		3.869,88 €
Zeitwert bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		64.247,76 €
+ Zeitwert Nebengebäude/Garage		3.869,88 €
= Summe Zeitwert baulichen Anlagen		68.117,64 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 % von 68.117,64 €	3.405,88 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		68.117,64 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		3.405,88 €
+ Bodenwert		79.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		150.523,52 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		150.523,52 €
x Sachwertfaktor	1,30	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		195.680,58 €
Vergleichskennziffern		
vorläufiger Sachwert je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche		rd. 1.359 €/m <sup>2</sup> 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. Den Ansätzen liegen keine Kostenvoranschläge zugrunde und können i.d.R. deutlich von tatsächlich anfallenden Kosten abweichen.

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<p><b><u>Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten</u></b> Die in Abschnitt 3.6.5 angeführten Punkte werden mit einem wertrelevanter Abschlag von 15.000 € berücksichtigt. Der Abschlag berücksichtigt keine Restnutzungsdauer verlängernden Maßnahmen und keine sonstige Modernisierung, sondern beinhaltet einen wertrelevanten kostenanteiligen Ansatz zur Herstellung eines Restnutzungsdauer adäquaten Zustands im Rahmen der Wertfindung.</p>	- 15.000,00 €
<p><b><u>Scheune</u></b> Die Scheune ist in einem baulich schlechten Zustand, die Südwand steht nicht senkrecht, daher ist ein Stützbalken auf die Außenwand gesetzt. Nach Angabe verlangt die Kreisverwaltung zum Nachweis der Standsicherheit eine statische Berechnung der Scheune. Die Erhaltung der Scheune bedarf nach dem Eindruck bei der Ortsbesichtigung einer Investition in die Ertüchtigung der Bausubstanz und Gewährung der Standsicherheit. Es wurden hierzu keine weiteren Untersuchungen des Unterzeichners vorgenommen, noch liegen externe Untersuchungen zur Standsicherheit vor. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der durchschnittliche Marktteilnehmer einen Abriss der Scheune in Erwägung ziehen würde. Diesem Vorgehen wird zur Wertfindung gefolgt. Zur Berücksichtigung eines wertrelevanten Ansatzes der Abrisskosten erfolgt eine überschlägige Kalkulation auf der Grundlage einer grob geschätzten Kubatur von rd. 430 m<sup>3</sup> und Abrisskosten von 30,00 €/m<sup>3</sup>. Kostenvoranschläge von Abrissunternehmen liegen mir nicht vor, erfahrungsgemäß können sich diese auch sehr stark voneinander unterscheiden.</p>	- 15.000,00 €
<p><b><u>Rechte und Belastungen (Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs)</u></b> In Abteilung II des Grundbuchs Blatt 5444 sind unter der lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4 Wohnungs- und Mitbenutzungsrechte eingetragen. Die Eintragung unter der lfd. Nr. 3 ist nicht wertrelevant, da der Berechtigte verstorben ist. Die Löschung der Eintragung kann beim Grundbuchamt beantragt werden. Die Eintragung unter der lfd. Nr. 4 ist wertrelevant und wird nachfolgend auf Seite 28 wertmäßig beziffert. Eine juristische Prüfung der Bewilligungsurkunde hat nicht stattgefunden.</p>	
Summe	- 30.000,00 €
	<b>rd. - 30.000,00 €</b>

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden **insgesamt 30.000,00 €** als Abschlag zu dem vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

#### 4.7 Verfahrensergebnis

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

	<b>Sachwert</b>
vorläufiger Verfahrenswerte	195.680,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Instandsetzungsarbeiten	- 15.000,00 €
Abriss Scheune	- 15.000,00 €
Verfahrenswert	165.680,58 €
<b>gerundet</b>	<b>166.000,00 €</b>

#### 4.8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde mit rd. 166.000,00 € ermittelt.

Aus Plausibilisierungsgründen wurde eine Ertragswertberechnung durchgeführt. Diese bestätigt bei einem Mietansatz von 6,75 €/m<sup>2</sup> und einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % den ermittelten Sachwert hinreichend.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert für das mit einem als Zweifamilienhaus genutzten Wohnhaus mit Anbau, Scheune und Nebengebäude (Garage) bebaute Grundstück

Grundbuch von Kandel, Blatt 5444, Gemarkung Kandel, Flurstück Nr. 240

Juststraße 36 in 76870 Kandel

zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024

mit rd.

**166.000,00 €** (einhundertsechundsechzigtausend Euro) ermittelt.

Dies entspricht rd. 1.153 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine geschätzte Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 144 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von rd. 304 m<sup>2</sup>. Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 1.153 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Bodenwertanteil beträgt rund 48 %.

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 27.06.2025

**Oliver Schlegel**

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

