

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.: 24737

Az. Gericht: 1 K 26/24

Datum: 09.08.2025

Pdf-Ausfertigung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch

für den 145/300 Miteigentumsanteil

an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus und bebauten Grundstück

Grundbuch von Bad Bergzabern, Gemarkung Bad Bergzabern, Flurstück Nr. 762/2

Weinstraße 29 in 76887 Bad Bergzabern

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im

Erdgeschoss



Straßenansicht

Auftraggeber: Amtsgericht Landau in der Pfalz

Marienring 13

76829 Landau in der Pfalz

Wertermittlungstichtag: 02.10.2024

Qualitätsstichtag: 02.10.2024

Verkehrswert: **148.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 6 Seiten Anlagen

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	5
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	11
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.7	Flächen und technische Daten.....	15
4	VERKEHR SWERTERMITTLUNG	16
4.1	Immobilienmarkt	16
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	16
4.3	Verfahrenswahl und Vorgehensweise	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.5	Ertragswertermittlung	19
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
4.7	Verfahrensergebnis.....	22
4.8	Verkehrswert	23
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	24
	ANLAGEN.....	25
	Anlage 1: Makrolage	25
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024.....	26
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts.....	27
	Anlage 4: Grundriss	28
	Anlage 5: Fotos.....	29

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein Teileigentum im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in der Weinstraße 29 in 76887 Bad Bergzabern.

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 26/24 im Zwangsversteigerungsverfahren

(Antragstellerin) gegen ### (Antragsgegner)

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) übermittelt werden.

Das Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 6 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung wurde für den 13.09.2024 angekündigt und den Beteiligten mit Schreiben vom 29.08.2024 mitgeteilt.

Zum Termin waren die Beteiligten und deren Prozessbevollmächtigte anwesend.

Das Bewertungsobjekt wurde von außen besichtigt, da der Mieter/Pächter nicht in Kenntnis gesetzt worden war.

In direkter Absprache mit dem Mieter/Pächter wurde ein weiterer Termin für den 02.10.2024 abgestimmt und in Anwesenheit einer Angestellten konnte das Bewertungsobjekt von innen besichtigt werden.

Somit konnte das Bewertungsobjekt größtenteils von innen und außen besichtigt werden.

Nicht begehbar und nicht einsehbar war das Dachgeschoss.

Die Aufnahme von Innenansichten wurde für interne Verarbeitungszwecke gestattet, jedoch nicht zur Veröffentlichung freigegeben.

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag 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.

Wertermittlungstichtag ist der 02.10.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungstichtag.

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.07.2024 mit letzter Änderung vom 18.04.2024 vor.

Amtsgericht	Landau Zwst. Bad Bergzabern
Grundbuch	Bad Bergzabern
Grundbuchblatt	3872 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> 145/300 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung: Bad Bergzabern Flurstück Nr.: 762/2 Liegenschaftsbuch: 1465 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Weinstraße 29 Größe: 298 m ² verbunden mit Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erdgeschoss; [...]; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums im Übrigen Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. März 1986; [...].

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

Abteilung I: (Eigentümer)	XXX
Abteilung II: (Lasten und Beschränkungen)	<u>lfd. Nr. 2</u> Vorkaufsrecht für XXX, geb. dd.mm.1934 und XXX geb. XXX, geb. dd.mm.1938, beide in Bad Bergzabern; gemäß Bewilligung vom 24. März 1986 eingetragen im Rang nach Recht Abt. III Nr. 3 am 31. Juli 1986. <u>lfd. Nr. 3</u> Das Sanierungsverfahren "Historische Innenstadt" wird durchgeführt. Ingetragen am 18.05.2011. <u>lfd. Nr. 4</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, AZ: 1 K 26/24); eingetragen am 18.04.2024. 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 Eigentümerschein sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz vom 30.09.2024
- Grundbuchauszug vom 30.07.2024 und Teilungserklärung, Grundbuchamt Bad Bergzabern
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 30.09.2024
- Auskunft bzgl. Bauleitplanung von der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern, eingeholt am 12.09.2024
- Auskunft über Abgabenzustand von der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern vom 04.10.2024
- Unterlagen der Hausverwaltung (Protokolle von 2019 und 2023, Abrechnungen der Jahre 2023 und 2024, Wirtschaftsplan)
- Einsicht Denkmalliste Landkreis Südliche Weinstraße, abgerufen am 27.09.2024
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 13.09.2024 und 02.10.2024
- Fotodokumentation vom 13.09.2024 und 02.10.2024

1.8 Feststellungen für das Gericht

- a) Ob ein Verdacht auf Altlasten besteht:
Es liegt jedoch keine Auskunft aus dem Bodenkataster von Rheinland-Pfalz von der SGD Süd, die Hinweise auf Bodenverunreinigungen geben kann, vor (vgl. 3.4.5).
- b) Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohnungsgeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Es ist eine Hausverwaltung bestellt.
- c) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Zum Mietverhältnis wurden jedoch keine weiteren Angaben gemacht und es konnten keine Unterlagen eingesehen werden.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Für eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG liegen keine Hinweise vor.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag gewerblich genutzt.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind die für den Betrieb erforderlichen Betriebseinrichtungen des Pächters vorhanden.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis im Sinne des GEG wurde mir nicht zur Verfügung gestellt.

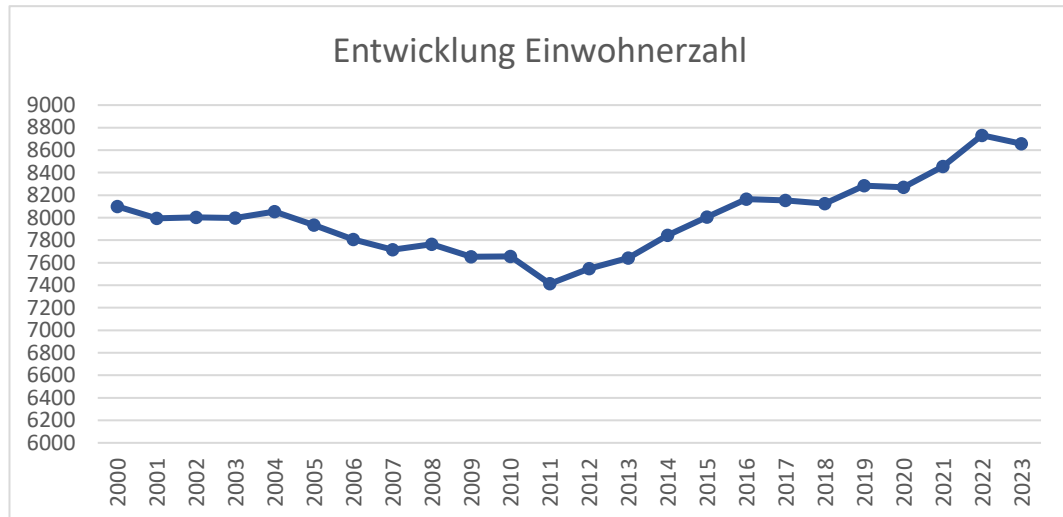
2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

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

Gemäß Landesplanung ist die Gemeinde als zentraler Ort ausgewiesen (Mittelzentrum).

Bad Bergzabern zählt rd. 8.732 Einwohner (Stand 31.12.2023).



Die Einwohnerzahl hat im Zeitraum 2011-2023 um rd. 16,7 % zugenommen.

Der Anteil der Altersklasse '65 Jahre und älter' liegt in Bad Bergzabern bei 29,5 %.¹

Bad Bergzabern ist ein Kurort, daneben finden sich Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im Ort.

Der Kaufkraftindex für Bad Bergzabern beträgt 88,8, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0.²

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

Bad Bergzabern ist über die Bundesstraßen B 38 und B 427 gut an das Fernstraßennetz (A 65) Richtung Osten angebunden. Der internationale Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 140 km in 1,5 Stunden zu erreichen, der Baden Airport ist ca. 50 km bzw. 50 Minuten entfernt. Bad Bergzabern verfügt über Anschluss an die Regionalbahn Richtung Landau/Karlsruhe bzw. Wissembourg. Zahlreichen Anschluss an das Fernverkehrsschiennetz gibt es in Karlsruhe und in Mannheim.

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

² Quelle: GfK-Regionaldaten 2023 veröffentlicht durch Michael Bauer Research GmbH.

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

2.2 Mikrolage

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Bad Bergzabern, entlang der B 427, in der Weinstraße.

Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht aus überwiegend aus 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, errichtet in geschlossener Bauweise.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt entlang der von Westen nach Osten führenden Bundesstraße. Immissionen aus dem Straßenverkehr sind daher vorhanden.

Sonstige Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung keine festgestellt.

Verkehrs- und Geschäftslage

Bad Bergzabern ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, der Bahnhof liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 850 m entfernt). Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zahlreich vorhanden. Das Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule plus, Gymnasium) und medizinischen Einrichtungen (Allgemeinmediziner, Krankenhaus, Fachkliniken, Zahnarzt und Apotheke) ist gut.

Freizeitmöglichkeiten

In und um Bad Bergzabern bieten sich zahlreiche Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten. Die Deutsche Weinstraße verläuft durch die Gemeinde, der Pfälzer Wald bzw. das Wasgau liegen vor der Tür, das Elsass, die Vogesen und die Kurpfalz sind in kurzer Zeit erreichbar.

3 OBJEKTBESCHREIBUNG

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück Flurstück Nr. 762/2 liegt nördlich der Weinstraße.

Das Grundstück hat eine Breite von rd. 9,3 m und eine Tiefe zwischen rd. 28,5 m und 31 m.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit eigener Umrandung des Bewertungsobjekts, Quelle: VermKA Rheinlandpfalz

Das Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 298 m² auf. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und stimmt mit der Angabe im Flurstücks- und Eigentüternachweis überein.

Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist weitgehend eben, wesentliche Höhendifferenzen sind nicht vorhanden.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risikobereich überflutungsgefährdeter Gebiete.⁴

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.⁵

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

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

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Begünstigendes Recht

Im Grundbuch von Bad Bergzabern Blatt 3872 ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk vorhanden.

Hinweis: In der Urkunde vom 08.07.1968 zur Messungsanerkennung und Auflassung wurde folgende Grunddienstbarkeit bewilligt und beantragt und ist im Grundbuch von Flurstück Nr. 762/1 in Abteilung II eingetragen: den Eigentümern des herrschenden Grundstücks Flurstück Nr. 762/2 wird für alle Zeiten das unentgeltliche Rechte zugestanden, die über den Hof des dienenden Grundstücks führende Einfahrt mit-zubenützen.

Belastende Rechte

Im Grundbuch von Bad Bergzabern Blatt 3872 sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 2 Vorkaufsrecht für XXX, geb. dd.mm.1934 und XXX geb. XXX, geb. dd.mm.1938, beide in Bad Bergzabern; gemäß Bewilligung vom 24. März 1986 eingetragen im Rang nach Recht Abt. III Nr. 3 am 31. Juli 1986.

Hinweis: Dem Vorkaufsrecht wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen. Bei den Berechtigten handelt es sich um die Voreigentümer und gleichzeitig die ehemaligen Eigentümer des SE-Nr. 2 im OG.

lfd. Nr. 3 Das Sanierungsverfahren "Historische Innenstadt" wird durchgeführt. Ingetragen am 18.05.2011.

Hinweis: Dem Sanierungsverfahren wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zuge-messen, da es sich um ein einfaches Sanierungsverfahren handelt.

lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, AZ: 1 K 26/24); eingetragen am 18.04.2024.

Hinweis: Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflus-sung zugemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Das Sondereigentum ist vermietet. Der Name des Mieters wurde mir mitgeteilt, Einsicht in einen Miet-vertrag wurde nicht gewährt. Die Höhe der Kaltmiete, der Zeitpunkt des Vertragsschlusses, die Laufzeit und sonstige Vereinbarungen sind mir nicht bekannt.

In dem Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag eine Spielhalle betrieben, eine glücksspiel-rechtliche Erlaubnis liegt mir nicht vor.

Sonstige privatrechtliche Rechte sind mir zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt oder bekannt ge-macht worden.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

Es ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1974 vorhanden. Der Bebauungsplan „Woodbach-weg West“ weist den südlichen Grundstücksbereich des Bewertungsobjekts als Kerngebiet mit folgenden Festsetzungen aus: 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze und mit Höhenbeschränkung, Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 2,0, geschlossene Bauweise. Es ist eine Baulinie und eine Baugrenze vorgegeben.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist darauf hingewiesen, dass mindestens die Kurtalstraßenfassaden der Häuser auf den Grundstücksparzellen Nr. 753, 754, 756, 759, 762/2 und 764 wegen ihres baugeschichtlichen Wertes und ihrer Wirkung als städtebauliches Ensemble in der Kurtalstraße in ihrer jetzigen Form zu erhalten sind (vgl. hierzu nachfolgend Kap. 3.4.3).

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Sanierungsgebiets „Historische Innenstadt“. Das Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir keine bekannt. Aus dem Archiv der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.03.1986 mit Aufteilungsplan zur Verfügung gestellt. Weitere Unterlagen (wie u.a. die Baugenehmigung) wurden nicht übermittelt.

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 ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt. Daher wird für die Wertermittlung im Gegensatz zur Formulierung im Bebauungsplan 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 Bad Bergzabern, Flurstück-Nr. 762/2 keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd liegt nicht vor.

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

3.4.6 Teilungserklärung / Aufteilungspläne / Sondernutzungsrechte /Eigentümergeinschaft

Mit Datum vom 24.03.1986 (URNr. 678/86F) wurde Wohnungseigentum begründet.

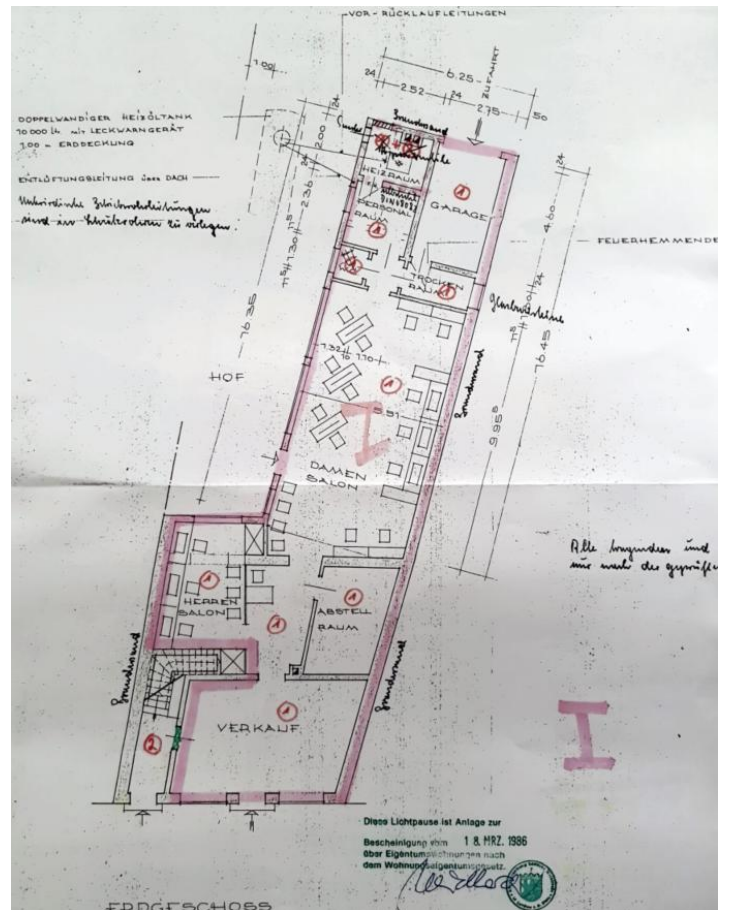
Folgende Regelungen/Vereinbarungen sind in der Teilungserklärung u.a. getroffen:

- Grundsätzlich können die Räume auch gewerblich genutzt werden, soweit keine behördlichen Auflagen entgegenstehen. In keinem Fall dürfen Gewerbe und Berufe mit Nachtbetrieb ausgeübt werden, insbesondere ist der Betrieb einer Diskothek, Bar oder der Betrieb eines Night-Clubs nicht gestattet. Soweit die Räume im EG gewerblich genutzt werden, ist dem Eigentümer der Räume im EG eine Geschäftszeit durchgehend von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr gestattet.

Sondernutzungsrechte sind keine eingeräumt.

Die Teilungserklärung enthält keine Regelung, von wem der Hof genutzt werden kann. Daher wird von einer gemeinsamen Nutzungsmöglichkeit ausgegangen. Somit ist für den Eigentümer der Einheit Nr. II auch der Zugang zum gemeinsamen Heizungsraum gegeben.

Bezüglich Dachgeschoss/Speicher ist keine Regelung in der Teilungserklärung getroffen. Die Zugänglichkeit des Dachgeschosses ist mir nicht bekannt.



Aufteilungsplan vom EG aus der Teilungserklärung vom 24.03.1986

Es ist eine Hausverwaltung bestellt.

Soweit bekannt, finden ordentliche Eigentümerversammlungen unregelmäßig statt, zuletzt 2019 und 2023.

Aus den Protokollen aus den Jahren 2019 und 2023 gehen keine Besonderheiten hervor.

Eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage wird nicht gebildet. Für Instandhaltungsarbeiten müssen daher Sonderumlagen erhoben werden.

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 sind für das Anwesen Weinstraße 29, Flurstück-Nr. 762/2, keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB offen, Erschließungsbeiträge wurden bereits erhoben.

Für Ausbaumaßnahmen wird in Bad Bergzabern der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag erhoben.

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.

3.6.1 Wohn- und Geschäftshaus / Gemeinschaftseigentum

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 762/2 in der Gemarkung Bad Bergzabern ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit Garage errichtet. Das Gebäude ist ein 3-seitig grenztändig errichtetes, nicht unterkellertes, 2-geschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

In der Liegenschaftskarte ist ein Überbau eingezeichnet (vgl. Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte auf Seite 8). Im Abgleich von Liegenschaftskarte und Luftbild im Geoportal von Rheinland-Pfalz ist jedoch kein Überbau erkennbar. Daher wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass ein Überbau nicht vorhanden ist. Sollten andere Erkenntnisse vorliegen, so ist die Wertrelevanz des Überbaus zu prüfen und das Gutachten ggf. fortzuschreiben.

Baujahr / Modernisierungen

Das Baujahr des Gebäudes ist mir nicht bekannt.

In den letzten Jahren wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Zum Zeitpunkt der Errichtung gab es noch keine Wärmeschutzverordnung zu beachten.

Eine Außenwanddämmung ist nicht vorhanden.

Die Fenster sind aus unterschiedlichen Baujahren.

Ob eine Dachdämmung vorhanden ist, ist mir nicht bekannt.

Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Gas-Zentralheizung.

Geschosse / Nutzung

Das Gebäude besteht aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Das Wohnhaus wird im Erdgeschoss zu gewerblichen Zwecken und im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt.

Konstruktive Merkmale

Der straßenseitige Gebäudeteil verfügt über ein traufständiges Satteldach mit Tonziegeleindeckung, der straßenabgewandte Gebäudeteil verfügt über ein flach geneigtes Dach. Die Dachabdichtung/Eindeckung ist mir nicht bekannt.

Dachentwässerung über außenliegende Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Die Fassade und der Sockel sind verputzt und gestrichen.

Die Gründung des Gebäudes ist nicht bekannt.

Die Umfassungswände sind Mauerwerkswände.

Die Geschossdeckenkonstruktion ist mir nicht bekannt.

Hauseingang/Treppenhaus

Die getrennten Hauseingänge befinden sich auf der Straßenseite.

Eine Klingel und ein Briefkasten sind für das Sondereigentum Nr. 2 auf der Straßenseite vorhanden, eine Klingel oder ein Briefkasten für das Teileigentum Nr. 1 (TE-Nr. 1) sind nicht vorhanden.

Die Eingangstür zum TE-Nr. 1 ist aus Holz, Holzrahmentür mit Einfachverglasung. Elektrisches Rollgitter vorhanden.

Das Erdgeschossniveau liegt 2 Treppenstufen über dem Gehwegniveau.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Unterverteilung für TE-Nr. 1 im EG, alte Schraubsicherungen, einfache Ausstattung.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. 2 Wasserzähler im Heizraum installiert.

Gasanschluss: Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung vorhanden. Gaszähler im Heizraum.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: zentrale Gas-Zentralheizung, Hersteller Viessmann, neueren Datums.

Wandhängende Heizkörper mit Messeinrichtung. Nur Kaltwasseranschluss in den Toiletten.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Keine vorhanden.

Hausgeld, Instandhaltungsrücklage

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurde 2024 ein Hausgeld lt. Wirtschaftsplan von monatlich 200 € entrichtet, der tatsächliche Abrechnungsbetrag liegt bei rd. 354 €/Monat.

Der aktuelle Wirtschaftsplan sieht eine Abschlagszahlung von rd. 375 €/Monat vor, darin enthalten ist ein Betrag von rd. 28 €/Monat für Kleinreparaturen. Sonstige Instandhaltungen müssen über Sonderumlagen beglichen werden. Eine Instandhaltungsrücklage wurde nicht gebildet und ist bislang auch nicht vorgesehen.

3.6.2 Teileigentum Nr. 1

Grundriss/Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung weicht in Teilbereichen von dem beigegeführten Aufteilungsplan ab. 4 Räume (2 Räume im mittleren Bereich, darunter ein Abstellraum, sind nicht belichtet), Personal- und Kundentoiletten. Der Grundriss ist zweckmäßig, der mittlere Bereich ist nicht belichtet, im vorderen und hinteren Bereich ist die Belichtung ausreichend.
Bodenbeläge:	Textiler Bodenbelag, im Toilettenbereich PVC und in geringem Umfang Fliesen
Wandbekleidung:	Verputzt, tapeziert, gestrichen
Deckenbekleidung:	Abgehängte Decken mit integrierter Belichtung und Lüftung
Fenster:	Unterschiedliche Baujahre und Ausführungen. Straßenseitig sind Einfachverglasungen mit vorgesetzten Kunststoff-Isolierglasfenstern (aus 2014) vorhanden. Im hinteren Bereich sind Holzfenster mit Einfachverglasung, Rollläden und Außengittern vorhanden.
Türen:	Eingangstür siehe oben
Sanitärräume:	Einfacher Standard, Damen- und Herren-Toiletten mit Stand-WC und wandhängendem Spülkasten, bei den Herren sind 3 Urinale vorhanden. Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss. Spritzwasserbereich gefliest.

Anmerkung: Keine besonderen Ausstattungen.
Für die mieterseitigen Einrichtungsgegenstände erfolgt kein Wertansatz.

3.6.3 Garage

Massiv in Mauerwerksbauweise errichtet, mit Flachdach. Zum überwiegenden Teil in das Gebäude integriert, zu ca. 1,50 m vorgebaut (siehe Fotos).

Außenansicht verputzt.

Bodenbelag Beton, Wandflächen unverputzt, Stahlbetondecke sichtbar.

Mit Blech-Schwenktor. Es besteht ebenfalls ein Zugang zur Garage durch die Einheit Nr. 1.

Nutzung als Abstellraum.

Bzgl. Zufahrt siehe Erläuterungen zu Grunddienstbarkeit zugunsten von Flurstück Nr. 762/2 in Kap. 3.3.1.

3.6.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Abwasser, Telekommunikation), Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Befestigter Teilbereich in Hof/Garten. Gartenanlage und Pflanzungen.

3.6.5 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Die Außenansicht des Wohn- und Geschäftshauses ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem optisch noch gepflegten Zustand.

Die Ausstattung (u.a. Fenster, Türen) und die Hausinstallationen (u.a. Elektroinstallation) sind in einem teilmodernisierungsbedürftigen Zustand.

Die energetischen Eigenschaften des Objektes entsprechen im Wesentlichen den Wärmeschutzanforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes und sind aus heutiger Sicht modernisierungsbedürftig.

Die Gartenanlage ist zum Wertermittlungstichtag in einem gepflegten Zustand.

Wertrelevante augenscheinliche Baumängel und Bauschäden wurden bei der Ortsbesichtigung keine wesentlichen festgestellt.

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

3.7 Flächen und technische Daten

Nutzfläche (NF):

Die Nutzfläche wurde vor Ort anhand des vorliegenden Grundrisses und ergänzendem Aufmaß vor Ort mit einer ausreichenden Genauigkeit für die Wertermittlung ermittelt. Die Flächenangaben sind nicht separiert vom Gutachten zu verwenden.

Nutzfläche		
Erdgeschoss	Eingangsbereich	27,8 m ²
	Mittlerer Bereich	38,5 m ²
	Großer Raum	56,0 m ²
	Herren-WC	4,7 m ²
	Flur	1,4 m ²
	Damen-WC	1,9 m ²
	Personal-WC	1,9 m ²
	Personalraum	4,0 m ²
	Trockenraum	3,6 m ²
	Garage/Lager	16,7 m ²
Summe		156,3 m ²
Summe Nutzfläche		rd. 156 m²

Plausibilitätskontrolle Nutzfläche				
Ebene	Nutzung	BGF [m²]	Miet-/Nutzfläche [m²]	Ausbaufaktor
EG	Gewerbe	186,0	156,3	84,0 %
Summe		186,0	156,3	84,0 %

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen beträgt die, in Anlehnung an DIN 277 und ImmoWertV 2021 und zu Plausibilitätszwecken ermittelte Bruttogrundfläche der Erdgeschossesebene rd. 186 m².

Der Nutzflächenanteil an der zugehörigen Bruttogrundfläche 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.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

Zum Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser bzw. zu vergleichbaren Teileigentumen stehen in Rheinland-Pfalz nur wenige Marktinformationen zur Verfügung.

Gemäß Rücksprache mit einem regionalen Immobilienmakler gestaltet sich die Vermarktung und Vermietung von vergleichbaren Objekten schwierig.

In Bad Bergzabern liegt in der Innenstadt eine hohe Leerstandquote vor.⁶

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

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

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Üblicherweise werden Wohn- und Geschäftshäuser bzw. im vorliegenden Fall eine Teileigentumseinheit nach allgemeiner Marktauffassung im Ertragswertverfahren bewertet.

Der Mietvertrag wurde vom Mieter und den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt; sämtliche Inhalte des Mietvertrags sind mir aus diesem Grunde nicht bekannt und können daher nicht berücksichtigt werden.

Für das Bewertungsobjekt wird eine der Lage und Ausstattung angemessene durchschnittliche Miete in Ansatz gebracht.

⁶ https://www.rheinpfalz.de/lokal/kreis-suedliche-weinstrasse_artikel,-innenstadt-land-soll-beim-kampf-gegen-leerst%C3%A4nde-helfen-_arid,5656559.html

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren 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.

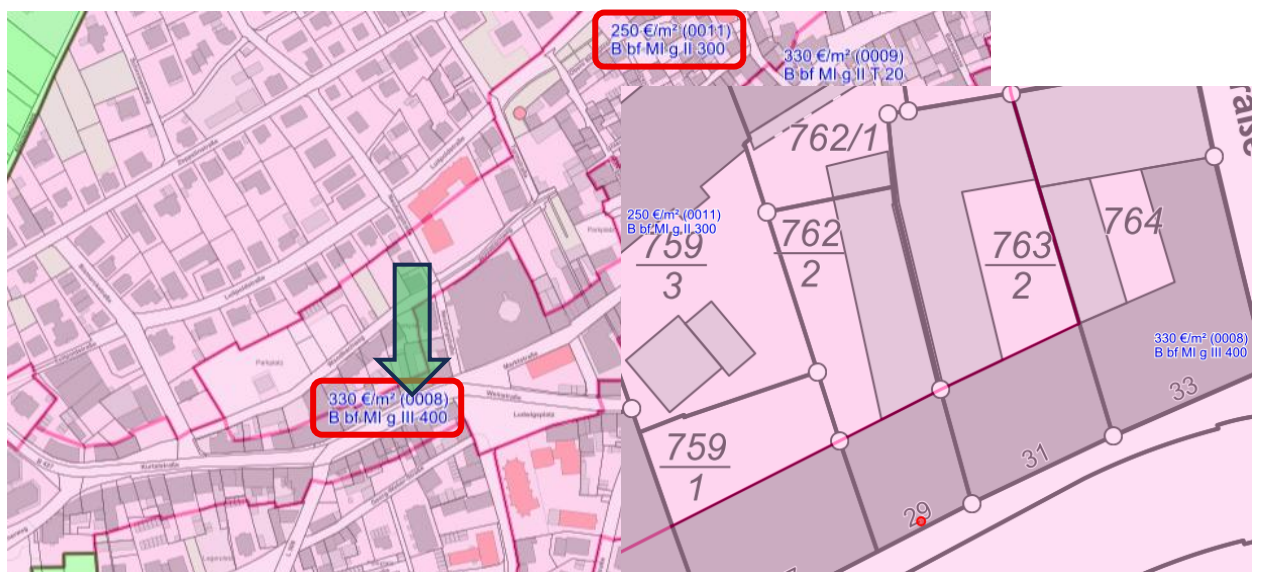
Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

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 Bereich des Bewertungsobjekts ist von zwei Bodenrichtwertzonen erfasst.

Der vordere Grundstücksteil liegt in der Zone 0008, der hintere Grundstücksteil in der Zone 0011.

Bodenrichtwertmerkmale	Zone 0008	Zone 0011
Bodenrichtwert:	330 €/m ²	250 €/m ²
Entwicklungszustand:	B, baureifes Land	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei	bf, beitragsfrei
Nutzungsart:	MI, Mischgebiet	MI, Mischgebiet
Bauweise:	geschlossene, III-geschossige Bauweise	geschlossene, II-geschossige Bauweise
Grundstücksgröße:	400 m ²	300 m ²



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz)

Für die Bodenwertermittlung wird ein Bodenwertansatz von 280 €/m² als angemessen erachtet.

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).

Die Bodenpreisindexreihen für den Landkreis Südliche Weinstraße weisen für die letzten Jahre eine kontinuierliche Zunahme aus. Die Bodenwertentwicklung betrug in den letzten beiden Jahren rd. + 17 % für Wohnbauland und rd. + 11 % für Wirtschaftsimmobilien. 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 den Bodenrichtwertzonen 0008 und 0011 im Zeitraum 2022 bis 2024 um rd. 10 % bzw. rd. 9 % nach oben entwickelt.

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

4.4.4 Anteiliger 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/den Bodenrichtwertgrundstücken.

Lage: Das Grundstück liegt zum Teil in einer kleinräumig abgegrenzten Bodenrichtwertzone mit Wohn- und Geschäftshäusern. Die Lage wird als durchschnittlich eingeordnet.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist eine Grundstücksgröße von 400 m² bzw. 300 m² angegeben. Das Bewertungsobjekt weist diesbezüglich keine wesentliche Abweichung auf, daher ist eine Größenanpassung nicht erforderlich.

Zuschnitt: Der Grundstückszuschnitt ist weitgehend regelmäßig.

Abgabenrechtliche Situation: Es wird angenommen, dass alle wertanteiligen Erschließungs- sowie Kosten-erstattungsbeiträge 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)		=	280,00 €/m²
<u>Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts</u>			
Anpassungen	0,0 % von	280,00 €/m ²	= 0,00 €/m ²
angepasster BRW			280,00 €/m ²
			rd. 280,00 €/m²
<u>Marktkonformer anteiliger Bodenwert</u>			
Grundstücksgröße		298 m ²	
Miteigentumsanteil		145/300	
Anteilige Grundstücksfläche		144,03 m ²	
Bodenwert	144,03 m ²	x 280,00 €/m ²	= 40.329,33 €
			rd. 40.300,00 €

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 anteilige Bodenwert mit **rd. 40.300,00 €** ermittelt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Im allgemeinen Ertragswertverfahren ergeben der Bodenwert und der Gebäudeertragswert den vorläufigen Ertragswert. Zunächst wird der Rohertrag aus der Mietfläche und der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ermittelt. Anschließend berechnet sich der Reinertrag aus der Differenz von Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird durch die Verzinsung von Grund und Boden in den Boden-ertrag und Gebäudeertrag aufgeteilt. Durch Kapitalisierung des Gebäudeertrags mit dem, durch den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer definierten, Barwertfaktor wird der Gebäudeertragswert bestimmt, der durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Ertragswert führt.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten ermittelt.

Tatsächliche Erträge: Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Die Miethöhe und sonstige Angaben zum Mietverhältnis sind mir nicht bekannt gemacht worden, es liegt kein Mietvertrag vor.

Marktüblich erzielbare Erträge: Bad Bergzabern verfügt nicht über einen Gewerbemietenspiegel. Bei der Verbandsgemeinde wurde nach Ladenmieten gefragt, eine Übersicht über übliche Miethöhen ist nicht verfügbar.

Die Recherche von Mietangeboten in einem angemessenen Umkreis liefert keine ausreichende Anzahl an vergleichbaren Mietangeboten.

Auf Nachfrage bei einem regional tätigen Immobilienmakler zeichnet sich eine marktüblich erzielbare Miete in eine Spanne von 6,00 – 8,00 €/m ab.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktinformationen und vorgenommener Marktrecherchen wird die marktüblich erzielbare Miete in einer Spanne von 5,00 – 8,00 €/m² als nachhaltig eingeordnet und mit rd. 6,35 €/m² in Ansatz gebracht. Berücksichtigt ist in dem Ansatz auch die Garage als Lagerraum. Hinweis: Bei dem angesetzten Mietwert erfolgte keine Ermittlung im Sinne eines Mietwertgutachtens.

Nutzfläche

Die Nutzfläche wird mit rd. 156 m² in Ansatz gebracht (vgl. Kap. 3.7).

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Vom Gutachterausschuss werden die Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage von Einzelkostenansätzen gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Einzelkostenansätze sind auf Seite 21 aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 bzw. Wertermittlungsmodell im LGMB ist die übliche GND für Wohn- und Geschäftshäuser 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 Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses ist mir nicht bekannt. Das Baualter wird zum Wertermittlungstichtag auf > 80 Jahre geschätzt.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht umfassend modernisiert.

Für das Bewertungsobjekt wird die RND zum Wertermittlungstichtag mit 25 Jahren geschätzt.

Als marktgerechter Ansatz erfolgt der Ansatz der RND mit 25 Jahren.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 und § 34 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 dient der Liegenschaftszinssatz der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Spezifische Auswertungen zu Teileigentumen werden vom Oberen Gutachterausschuss von Rheinland-Pfalz nicht vorgenommen bzw. liegt keine ausreichende Anzahl an Kauffällen für eine Auswertung vor.

Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2024 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser mit 20 - 80 % Gewerbeflächenanteil von 4,0 - 7,5 %.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Rheinland-Pfalz hat der Obere Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude abgeleitet. Liegenschaftszinssätze für Teileigentume werden nicht abgeleitet. Für einen gewerblichen Anteil am Rohertrag von 50 % lässt sich der Liegenschaftszinssatz mit rd. 4,5 % (Standardabweichung von +/- 1,89) ableiten, für einen gewerblichen Anteil am Rohertrag von 80 % mit rd. 4,9 %. Die Auswertung ist auf Verkäufe aus den Jahren 2020 – 2022 gestützt, aktuellere Auswertungen sind zum Wertermittlungstichtag vom Oberen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze für Wirtschaftsimmobilien (gewerblicher Anteil am Rohertrag > 80 %) werden für Büro- und Geschäftshäuser und Banken abgeleitet. Hierbei liegt der mittlere Liegenschaftszinssatz bei 4,0 % mit einer Standardabweichung von +/- 2,19 %.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren und Risiken, der Objektart Teileigentum und der zwischenzeitlichen Entwicklung am Grundstücksmarkt und der örtlichen Verhältnisse wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz innerhalb der Standardabweichung mit 4,5 % objektspezifisch angepasst und in Ansatz gebracht.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 25 Jahren RND und 4,5 % 14,828.

Marktanpassung

Die Marktanpassung nach § 21 Absatz 1 ImmoWertV 2021 erfolgt im Ertragswertverfahren in der Regel über den Liegenschaftszinssatz.

4.5.3 Ertragswertberechnung

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

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m ² /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
SE Nr. 1	140 m ²	6,80 €	952,00 €	11.424,00 €
Garage	17 m ²	2,50 €	42,50 €	510,00 €
Summe			994,50 €	11.934,00 €

Jahresrohertrag

11.934,00 €

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	3 %	x	11.934,00 €	=	358,02 €	
Instandhaltungskosten Laden	140 m ²	x	13,80 €/m ²	=	1.932,00 €	
Instandhaltungskosten Garage	17 m ²	x	4,14 €/m ²	=	70,38 €	
Mietausfallwagnis	4 %	von	11.934,00 €	=	477,36 €	2.837,91 €

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag

9.096,09 €

./. Verzinsung des Bodenwertes

4,50 % von 40.300,00 €

1.813,50 €

Reinertrag Gebäude

7.282,59 €

Restnutzungsdauer	25 Jahre
Liegenschaftszinssatz	4,50 %
x Barwertfaktor	14,828

Ertragswert der baulichen Anlagen

107.986,24 €

+ Bodenwert

40.300,00 €

Vorläufiger Ertragswert

148.286,24 €

Vergleichskennziffern

vorläufiger Ertragswert je m ² Nutzfläche	rd. 949 €/m ² NF
Rohertragsvervielfältiger	12,43
Reinertragsvervielfältiger	16,30

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.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Besonderheiten aus dem Mietverhältnis

Aus dem aktuellen Mietverhältnis können Abweichungen zwischen marktüblicher Miete und der tatsächlichen Miete bestehen. Die Mietvertragslaufzeit ist mir nicht bekannt. Bei fester Laufzeit kann sich ggf. ein wertrelevanter Underrent/Overrent ergeben. Sollte aus dem Mietvertrag eine wertrelevante Mieten-Abweichung vorhanden sein, so ist eine Fortschreibung des Gutachtens zu prüfen.

Vorliegend wurden keine weiteren wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zusätzlich zum ermittelten Verfahrenswert als wertrelevant identifiziert.

4.7 Verfahrensergebnis

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

	Ertragswert
vorläufiger Wert TE-Nr. 1	148.286,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Keine wesentlichen	---

Verfahrensergebnis	148.286,24 €
gerundet	148.000,00 €

4.8 Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde mit rd. 148.000,00 € ermittelt.

Bei dem Mietansatz erfolgte ein ortsüblicher Ansatz, da der Mietvertrag von den Beteiligten und dem Mieter nicht zur Verfügung gestellt wurde. Etwaige Besonderheiten aus dem Mietvertrag u.a. bezüglich von der ortsüblichen Miete abweichender Mietzins und Laufzeit oder sonstige Vereinbarungen konnten daher keine Berücksichtigung finden.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert

für den 145/300 Miteigentumsanteil

an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus und bebauten Grundstück

Grundbuch von Bad Bergzabern, Gemarkung Bad Bergzabern, Flurstück Nr. 762/2

Weinstraße 29 in 76887 Bad Bergzabern

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im EG zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024

mit rd.

148.000,00 € (einhundertachtundvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Dies entspricht rd. 1.060 €/m² Nutzfläche ohne Garagennutzfläche und rd. 947 €/m² Nutzfläche inkl. Nutzfläche der Garage.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt rd. 156 m².

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 947 €/m² Nutzfläche inkl. Nutzfläche der Garage, der Bodenwertanteil beträgt rund 27 %.

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.

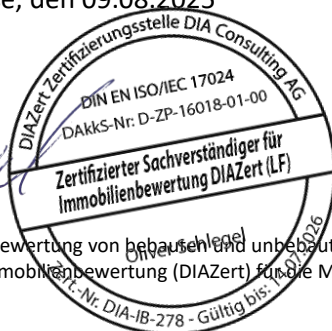
Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert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

Neustadt an der Weinstraße, den 09.08.2025

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)



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 sowie Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Fachverlags

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

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

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