

## BestValue Immobilienbewertung

Petronia-Steiner-Str. 23, 67346 Speyer  
Tel: 0176 48 08 44 18  
Fax: 06232 31 28 89 7  
Email: info@bestvalue-immobilienbewertung.de



Gutachten-Nr.: 2025-08-11-V-101  
Aktenzeichen: 1 K 32/25  
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

# Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



**Nussbaumweg 8, 76756 Bellheim**

Einfamilienhaus (freistehend)  
nebst Garten und Einzelgarage

**Verkehrswert Flst. 7935: 304.000,00 EUR**

**Verkehrswert Flst. 7800 (83/13.951 MEA): 8,00 EUR**

**zum Stichtag 17.09.2025**

Digitale Ausfertigung (von 3 Ausfertigungen, davon eine digital)  
Das Gutachten wurde am 12.11.2025 erstellt und besteht aus 68 Seiten inkl. 16 Seiten Anlagen.

Selina Butz, M.Sc.

Immobilien Gutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)

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

## Zusammenfassung

Objektadresse	Nussbaumweg 8, 76756 Bellheim
Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Grundbuch von	Bellheim
Grundbuchblatt	3193
Flurstück	4136
Grundstücksfläche	1) Flst. 7935: 675 m <sup>2</sup> 2) Flst. 7800: 13.951 m <sup>2</sup> , davon 83,06 m <sup>2</sup> Miteigentum (0,59 %)
Objektart	Einfamilienhaus (freistehend)
Wohnfläche	rd. 178 m <sup>2</sup>
Baujahr	1999
Tag der Ortsbesichtigung	17.09.2025
Wertermittlungstichtag	17.09.2025
Qualitätstichtag	17.09.2025
Erstellungsdatum	12.11.2025
Vermietungsstand	eigengenutzt
Bodenwert	1) Flst. 7935: 285.000,00 € 2) Flst. 7800: 8,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>1) Flst. 7935: 304.000,00 €</b> <b>2) Flst. 7800: 8,00 €</b>

## Inhalt

Zusammenfassung .....	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag .....	5
1.2 Gutachtenerstellung.....	5
1.3 Stichtage .....	6
1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung .....	6
1.5 Fragen des Gerichts.....	7
2. Erläuterungen zum Umfang .....	8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	10
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	12
5. Standortanalyse .....	14
5.1 Lageübersicht .....	14
5.2 Makrolage .....	16
5.3 Mikrolage .....	17
6. Objektbeschreibung .....	19
6.1 Grundstück.....	19
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	20
6.2.1 Gebäudestruktur .....	20
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	21
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	22
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	22
6.2.5 Allgemeinbeurteilung.....	25
6.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	26
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	26
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	28
7. Marktanalyse .....	30
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	30
7.2 Mietmarkt.....	31
7.3 Grundstücksmarkt.....	31
8. Wertermittlung.....	33
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	33
8.1.1 Grundsätze .....	33

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren .....	33
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung .....	34
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes .....	34
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	35
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes .....	36
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells .....	36
8.3.2 Sachwertermittlung.....	45
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells.....	46
8.3.4 Ertragswertermittlung.....	50
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	51
9. Verkehrswert (Marktwert).....	52
Anlagen.....	53
Fotodokumentation .....	53
Lageplan .....	61
Grundrisse, Ansichten, Schnitt.....	62
Risikokartierung.....	67

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

<b>Auftragsdatum</b>	11.08.2025 (Datum Auftrags schreiben)
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Landau in der Pfalz -Vollstreckungsgericht- Marienring 13 76829 Landau in der Pfalz
<b>Eigentümer</b>	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
<b>Objektadresse</b>	Nussbaumweg 8 76756 Bellheim
<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus (freistehend)
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

### 1.2 Gutachtenerstellung

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

### 1.3 Stichtage

<b>Ortsbesichtigung</b>	17.09.2025, 11:15 – 13:15 Uhr
<b>Beteiligte</b>	Frau <i>anonymisiert</i> , Antragsgegner Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 12.08.2025 zu der Besichtigung eingeladen. Der Antragsteller hat auf eine Teilnahme verzichtet.
<b>Wertermittlungstichtag</b>	17.09.2025
<b>Qualitätstichtag</b>	17.09.2025 Bemerkung: Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.
<b>Umfang der Besichtigung</b>	Eine Innenbesichtigung wurde durch einen Eigentümer ermöglicht, welcher auch die Immobilie bewohnt. Besichtigt wurden alle Flächen des Hauses, die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

### 1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Es wurden beim Ortstermin massive Beschädigungen der Immobilie vorgefunden. Es liegt seit einiger Zeit ein weitreichender Wasserschaden vor, welcher sich über alle Ebenen erstreckt. Von diesem Wasserschaden gehen weitere Beschädigungen aus, wie Schimmelpilzbefall, aufgeschwemmte Böden und zerstörte Türen und Türrahmen. Offensichtlich wurde die Gebäudesubstanz nicht ordnungsgemäß instandgehalten. Es ist davon auszugehen, dass ein oder mehrere Rohrbrüche vorliegen und es ist wahrscheinlich, dass bereits bei Erbauung Mängel vorhanden waren, wie eine nicht fachmännische Abdichtung und mangelhafte Gründung. Die Heizung ist seit mehreren Jahren defekt, wodurch das Haus nicht (ausreichend) beheizt wurde. Laut Versicherungsprotokoll ist außerdem die Hebeanlage defekt sowie die Außenabdichtung und Armaturen schadhaft. Zudem ist der jährliche Stromverbrauch entsprechend Versorgerabrechnung ca. 7–10 mal so hoch wie bei einem üblichen Einfamilienhaus. Daraus lässt sich schließen, dass auch an der Elektroinstallation Mängel vorliegen.

Die Nutzbarkeit der Immobilie ist durch die Komplexität der vorliegenden Schäden und Mängel erheblich eingeschränkt. Eine Gesundheitsgefährdung kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Das Gebäude benötigt für eine nachhaltige Nutzung eine umfassende Sanierung bzw. Kernsanierung. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird der Markt (größerer Teil des Käuferkreises) der Gebäudesubstanz nur noch einen eingeschränkten Wert beimessen. Daher werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Kosten für eine Kernsanierung in Ansatz gebracht.

Es ist mit fortschreitender Ausweitung des Schadensausmaß nach der Besichtigung bis zur vollständigen Behebung der Schäden auszugehen. Es ist einem potenziellen Kaufinteressenten zwingend zu empfehlen, sich mit den vorstehenden Besonderheiten weiter auseinanderzusetzen, um ergänzend zu diesem Gutachten eine eigene, den individuellen Bedürfnissen angepassten Kostenkalkulation zu erstellen.

## 1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

(1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hier nicht vorhanden.

(2) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:

Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter 6.3.3 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation).

(3) Die Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie die Höhe des Wohngeldes bei Wohn- und Teileigentum:

Hier nicht relevant.

(4) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift):

Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

(5) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:

Hier nicht relevant.

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

Hier nicht relevant.

(7) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):

Hier nicht vorhanden.

(8) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:

Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung).

## 2. Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren.

Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Somit ist diese Wertermittlung kein Bausubstanzgutachten, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf die Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen beruhen. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs, etc. verdeckte Bauteile können daher Bauschäden aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt. Da keine Bauteilöffnungen durchgeführt werden ist das Ausmaß und der Umfang des tatsächlichen Schadens oder Mangels nur durch ein ausführliches, separates Schadensgutachten zu erfassen, welches nicht Auftragsbestandteil dieser Verkehrswertermittlung ist.

Die vorliegende Wertermittlung geht insoweit von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel und Schäden jedoch vorliegen, kann das zu erheblichen Abweichungen von den hier ermittelten Werten führen. Diese Mängel und Schäden wären durch Sondersachverständige zu prüfen.

Stichprobenartig wurden haustechnische Einrichtungen einer Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit im gesamten Objekt unterstellt.

Es erfolgte keine gesonderte Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte vor Ort. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Insofern nicht anders angegeben konnten keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

Die im Gutachten auszugsweise dargestellten Grundrisse, Schnitte oder sonstigen Abbildungen und textliche Angaben, können daher Darstellungen und Informationen enthalten, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Ob die mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen (Standicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Umweltschutz, Arbeitsstättenrichtlinien, etc.) umgesetzt und eingehalten wurden, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)  
Nussbaumweg 8, 76756 Bellheim  
Aktenzeichen: 1 K 32/25



Einrichtungsgegenstände (Einbauküchen, etc.) oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Markisen, Kaminöfen, Gartenmöbel, Blumenkübel, Gartenhaus etc.), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Für die Wertermittlung waren ggf. aus den Unterlagen, Angaben und Auskünften Annahmen zu treffen. Sollten sich diese als nichtzutreffend oder überholt herausstellen, so ist das Gutachten gegebenenfalls zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Hauses wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit schriftlicher Erlaubnis der des Sachverständigen zulässig.

### **3. Allgemeine Begrifflichkeiten**

#### **Verkehrswert (§ 194, BauGB)**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

#### **Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)**

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

#### **Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)**

Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

#### **Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)**

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

#### **Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)**

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

#### **Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche, je Quadratmeter Grundstücksfläche, zulässig sind.

### **Nutzfläche (DIN 277)**

Ist der Anteil der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z. B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird. Verkehrsflächen (VF) wie Aufzüge, Flure etc. gehören nicht zur Nutzfläche.

### **Wohnfläche (WoFIV)**

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

- Zubehörräumen, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen
- Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräumen.

### **Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt so-wie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## 4. Wertermittlungsgrundlagen

### Von den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Jahresabrechnung des Stromversorgers für den Zeitraum vom 16.08.2024 – 15.08.2025
- Leckagebericht der Versicherung vom 16.09.2024
- Eigene Bilddokumentation durch Bewohner

Die Sachverständige geht in dieser Wertermittlung davon aus, dass die von den Beteiligten vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 13.08.2025 mit letzter Änderung vom 19.02.2004)
- Bauakte mit Baugenehmigung, Bauplänen, Flächenberechnungen u.w.
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 19.09.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 04.09.2025
- Schriftliche Auskunft zur Erschließungssituation der Stadtverwaltung vom 09.09.2025
- Aktueller Leckagebericht einer Fachfirma vom 16.09.2025
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Bewertungsrelevante Parameter

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objektdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese, teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

### **Gesetzliche Grundlagen und Literatur**

**BauGB:** Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**BelWertV:** Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006, letzte Änderung vom 05.10.2022

**DIN 277:** Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

**Gif:** Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

**ImmoWertV:** Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

**ImmoWertA:** Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

**WertR 2006:** Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

### **Literatur**

**Kleiber, Wolfgang:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 10. Auflage 2023

**Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

**Petersen u.a.:** Verkehrswertermittlung von Immobilien, Richard Boorberg Verlag, 2. Auflage 2013

**Stumpe, Tillmann:** Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2014

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

## 5. Standortanalyse

### 5.1 Lageübersicht

<b>Ort</b>	Bellheim
<b>Landkreis</b>	Germersheim
<b>Bundesland</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Einwohnerzahlen<sup>1</sup></b>	8.706
<b>Fläche<sup>2</sup></b>	20,43 km <sup>2</sup>
<b>Demografiety<sup>3</sup></b>	<p>Typ 4: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen</p> <p><i>„Die Städte und Gemeinden im Typ 4 zählen zu den stabilen ländlichen Gemeinden. Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren durchschnittlich von der Arbeitsplatzentwicklung profitiert und weisen eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf. Da der Anteil, der über 80-Jährigen auch eher im Durchschnitt liegt, verschafft dieser Umstand den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels.</i></p> <p><i>Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i></p>
<b>Kaufkraftindex<sup>4</sup></b>	100,2 (Index BRD = 100 » 29.967 € pro Einwohner und Jahr)

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2024

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

<sup>3</sup> Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

<sup>4</sup> Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2024

### Arbeitsmarkt<sup>5</sup>

Arbeitslosenquote Bund	6,4 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,6 % (+0,1 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote LK Germersheim	5,2 % (+0,0 zum Vorjahr)

### Entfernungen

Landau	ca. 18 km
Karlsruhe	ca. 33 km
Mannheim	ca. 45 km

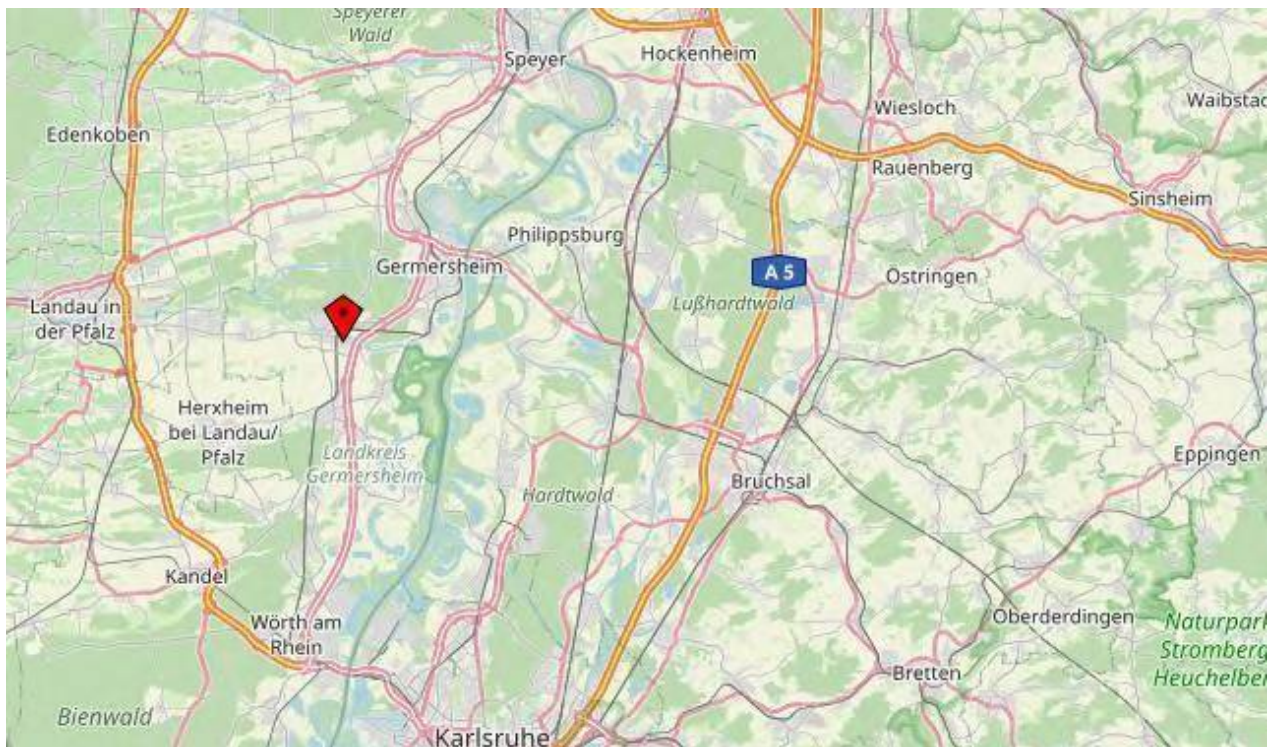
### Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 13 km)
Bundesstraße	B 9 (ca. 2 km), B 727 (ca. 7 km), B 35 (ca. 8 km)
Bahnhof	Bahnhof Bruchsal (ca. 33 km), Karlsruhe Hbf. (ca. 35 km), Mannheim Hbf. (ca. 53 km), Heidelberg Hbf. (ca. 58 km)
Flughafen	Flughafen Karlsruhe Baden-Baden (ca. 64 km), Flughafen Stuttgart (ca. 109 km), Flughafen Frankfurt (ca. 121 km)

---

<sup>5</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand August 2025

## 5.2 Makrolage



Nussbaumweg 8, 76756 Bellheim - Regionale Lage<sup>6</sup>

Bellheim ist eine Verbandsgemeinde und gleichzeitig die größte Kommune im Landkreis Germersheim in Rheinland-Pfalz. Bellheim liegt in der Oberrheinischen Tiefebene in der Südpfalz, etwa sechs Kilometer südwestlich von Germersheim. Folgende Gemeinden grenzen im Uhrzeigersinn an Bellheim: Zeiskam, Lustadt, Westheim, Germersheim, Hördt, Rülzheim und Knittelsheim. Östlich der Gemeinde verläuft die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 9, die von Wörth am Rhein direkt nach Speyer führt.

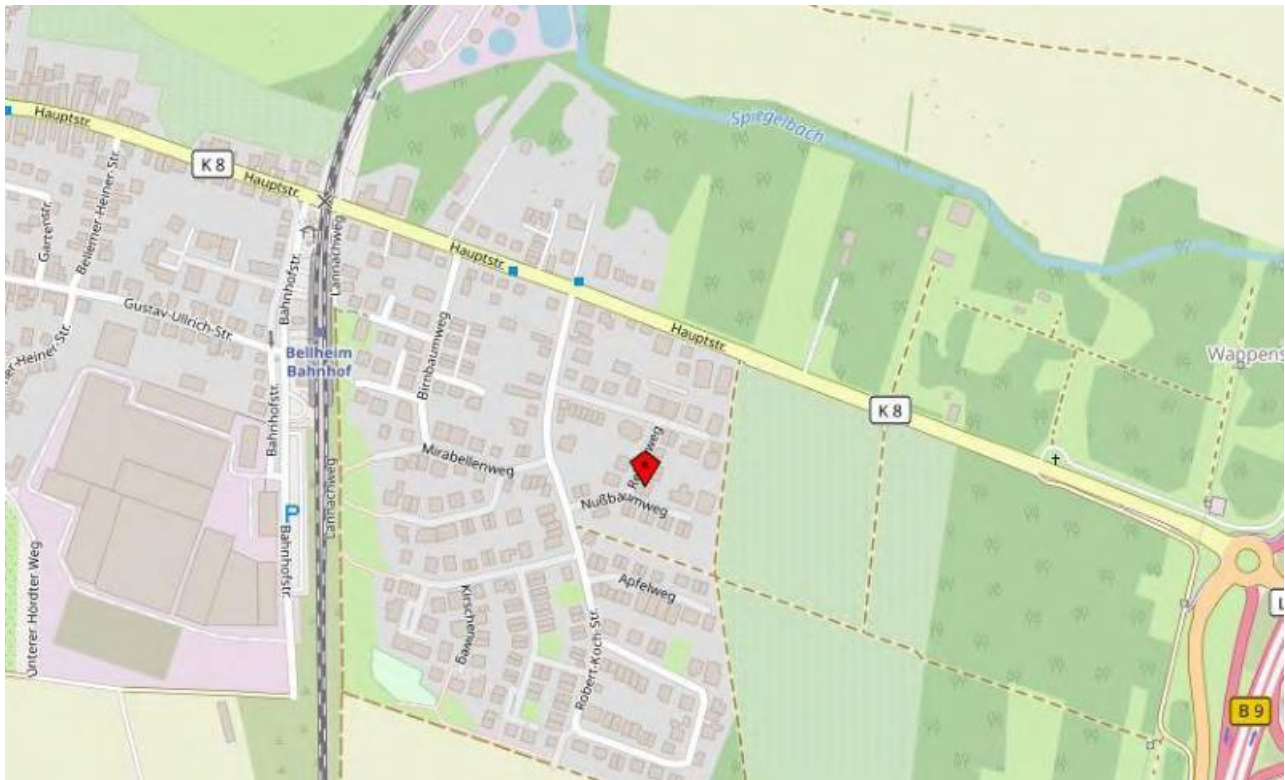
Bellheim ist Teil der Wirtschaftsregion Landkreis Germersheim, welche sich sowohl in Metropolregion Rhein-Neckar als auch in die Technologie-Region Karlsruhe einbettet. In Bellheim selbst sind über 1.100 Gewerbebetriebe ansässig. Hierzu gehört eine Vielzahl gut aufgestellter Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Zu den größten Unternehmen zählen der Hersteller für Logistiksysteme Kardex Remstar mit 2.900 Mitarbeitern weltweit, die Bellheimer Brauerei Park & Bellheimer AG mit über 100 Mitarbeitern sowie das Einrichtungshaus Trösser.

Der ÖPNV erfolgt über Straßenbahnlinien sowie Buslinien sowohl des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar als auch von Karlsruhe. Bellheim liegt an der Bahnstrecke Schifferstadt–Wörth. Zwischen Germersheim und Wörth am Rhein fährt die Stadtbahn Karlsruhe mit den Haltepunkten Bahnhof Bellheim und Bellheim am Mühlbuckel.

<sup>6</sup> Quelle: OpenStreetMap

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

### 5.3 Mikrolage



Nussbaumweg 8, 76756 Bellheim - Lokale Lage<sup>7</sup>

Der Bewertungsgegenstand liegt am südöstlichen Rand von Bellheim. Das Gebäude befindet sich in Ecklage der angrenzenden Straßen „Nussbaumweg“ und „Rebenweg“ und wird über letztere erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine verkehrsberuhigte untergeordnete Gemeindestraße mit einigen kostenfreien Pkw-Stellplätzen, welche unmittelbar in einer Sackgasse endet.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung jüngerer Baujahre geprägt. Das Gebiet wurde ab 1980 erschlossen. Wenige Meter entfernt liegt ein Kindergarten.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind in Bellheim vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Im Ort gibt es eine Grundschule, eine Realschule, eine Volkshochschule sowie fünf Kindertagesstätten.

<sup>7</sup> Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

Nussbaumweg 8, 76756 Bellheim

Aktenzeichen: 1 K 32/25



Über die adressgebende Straße „Nussbaumweg“ wird auf die Robert-Koch-Straße und im weiteren Verlauf über die östlich verlaufende Hauptstraße (L 509) gelangt. Von dieser ist die Auffahrt auf die B 9 in kurzer Fahrtzeit zu erreichen und Anbindungen an weitere Bundes- und Landstraßen vorhanden. Dies gewährleistet insgesamt eine gute Anbindung an das Straßennetz zwischen Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg.

Der öffentliche Personennahverkehr im Ort wird über Buslinien abgewickelt. Die nächste Bushaltestelle liegt rd. 300 m entfernt. Diese dienen u. a. den im südlichen Teil von Bellheim gelegenen Bahnhof an, der im etwa halbstündigen Takt u. a. von der S 51 und der S 52 der Stadtbahn Karlsruhe angefahren wird und gute S-Bahn-Verbindungen in Richtung Karlsruhe und Mannheim bietet.

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

Im Hinblick auf das Standortumfeld und die benachbarten Nutzungen und Bebauungen sowie die Lage mit guten Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend gut beurteilt werden.

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts auf einer Skala von 1 – 5 (1 ~ einfach, 5 ~ ausgezeichnet) handelt es sich mit einer Einordnung von 3.28 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine gute Wohnlage.



Wohnlageneinstufung<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Quelle: iib Institut

## 6. Objektbeschreibung

### 6.1 Grundstück

#### Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen annähernd regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt. Die Straßenfront Richtung Rebenweg beträgt ca. 14 m, Richtung Nussbaumweg 39 m, die mittlere Tiefe beträgt rd. 36 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

#### Grenzbebauung

Es handelt sich um aufgelockerte Bebauung. Die Garage des Bewertungsobjektes führt mit einer Länge von rd. 9 m an der nördlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 7934/2 entlang.

Die Garage des östlich angrenzenden Flst. 7936 ist mit einer Länge von rd. 7 m an die Grundstücksgrenze (Garten) gebaut.



Überblick Grenzbebauung<sup>9</sup>

#### Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist annähernd eben und ohne wesentliche Höhenunterschiede. Geringe Höhenunterschiede werden durch die Geländeprofilierung und die baulichen Anlagen ausgeglichen.

---

<sup>9</sup> Quelle: Geoportal RLP

### **Erschließung und abgaberechtlicher Zustand**

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung. Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die unmittelbar vorbeiführende Straße „Rebenweg“ sichergestellt.

Das Grundstück ist technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Entsprechend schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Bellheim vom 09.09.2025 liegen keine offenen Erschließungskosten und offene Straßenausbaubeträge vor; es handelt sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück.

### **Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen**

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

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

### **Hochwassergefährdungslage**

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungsklasse 1, welche einer sehr geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird ebenfalls mit geringe eingestuft, siehe Anlagen.

## **6.2 Gebäude und bauliche Anlagen**

Vorbemerkung: Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten durch Inaugenscheinnahme, zerstörenden Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder baujahrestypischen Annahmen.

### **6.2.1 Gebäudestruktur**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, II-geschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das vollständig unterkellerte Gebäude verfügt über fünf Zimmer, eine Küche, eine Badezimmer im Erdgeschoss und Obergeschoss zzgl. überdachter Terrasse. Das Haus hat eine zweckmäßige, zeitgemäße Grundrissgestaltung; sämtliche Zimmer sind über den jeweiligen Flur zugänglich. Das Dachgeschoss dient als Lagerraum.

Die Obergeschosse und der Keller werden über eine offene Wendeltreppe aus dem Flur erschlossen.

Im Keller befinden sich Kellerräume, tlw. ausgebaut und beheizt, sowie die Haustechnik.

An der Nordfassade ist eine Garage errichtet, die aus dem Rebenweg angefahren wird und über den Keller sowie aus dem Garten begangenen werden kann. Um das Haus erstreckt sich ein angepflanzter Grüngarten.

## 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Aus der Bauakte konnte eine Wohnflächenberechnung aus 1997 entnommen werden.

Die in der Wohnflächenberechnung gemachten Angaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne. Tlw. stimmen diese nicht mit der aktuellen Situation überein. Daher werden die Flächen anhand der Grundrisse entsprechend der WoFIV aufgestellt. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

### Wohnfläche Erdgeschoss

Wohnen/Essen	ca.	27,24 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	14,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	3,10 m <sup>2</sup>
Gästebad	ca.	3,89 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,96 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	12,50 m <sup>2</sup>
Windfang	ca.	2,13 m <sup>2</sup>
Terrasse (Anrechnung 50 %)	ca.	8,75 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Erdgeschoss</b>	<b>ca.</b>	<b>94,50 m<sup>2</sup></b>

### Wohnfläche Obergeschoss

Schlafzimmer	ca.	21,33 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	ca.	14,00 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca.	19,44 m <sup>2</sup>
Büro	ca.	5,12 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca.	12,02 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	10,25 m <sup>2</sup>
Balkon (Anrechnung 25 %)	ca.	1,69 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Obergeschoss</b>	<b>ca.</b>	<b>83,80 m<sup>2</sup></b>

**Summe Wohnfläche** ca. **178,00 m<sup>2</sup>**

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

- NFF in % =  $WNFL / \text{Geschossfläche der ausgebauten Ebenen nach Außenmaßen (GF)}$

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

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

als ältere Gebäude.

Für das Objekt ergeben sich Nutzflächenfaktoren von 0,88 im EG (aufgrund enthaltener Terrassenfläche) bis 0,78, im Mittel 0,83. Dieser Faktor und die WNFI. sind aufgrund der Baukonzeption plausibel.

### 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Haus wird eigengenutzt. Es existieren daher keine Mietverträge.

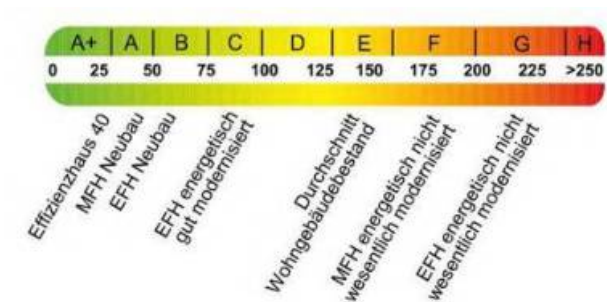
Hinweis: Erhebliche Teilbereiche werden nach dem gewonnenen Eindruck durch den Eigentümer nur sporadisch genutzt. In den besichtigten Räumlichkeiten befindet sich in Teilbereichen verbrauchtes Mobiliar, Unrat etc. Bewertung erfolgt ohne jeglichen Abschlag für evtl. Räumungskosten.

### 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht und in dem für die Wertermittlung erforderlichen Rahmen durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i. W. auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung, den Objektunterlagen sowie den Angaben der Beteiligten.

<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Bauweise</b>	massiv, Porotonmauerwerk
<b>Nutzung</b>	wohnen
<b>Baujahr(e)</b>	1999
<b>Vollgeschosse (ohne KG und DG)</b>	II
<b>Wohnfläche</b>	rd. 178 m <sup>2</sup> (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
<b>Bedachung</b>	Satteldach, nicht ausgebaut, Zwischensparrendämmung und Eindeckung aus Tonziegeln in rotbraun Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
<b>Keller</b>	vollunterkellert

<b>Außenwand/Fassade</b>	Rauputzfassade mit Anstrich, nicht gedämmt Sockel rd. 30 cm farblich abgesetzt
<b>Decken</b>	Stahlbetondecken über allen Geschossen
<b>Treppen</b>	gewendelte Holztreppe aus dem Flur, Geländer aus Metall, Handlauf aus Holz
<b>Fußböden</b>	überwiegend Fliesen, Laminat in Wohnräumen im UG
<b>Innenwände</b>	Putz und Anstrich, Tapete im UG und OG, Fliesen in Küche und Bad (raumhoch)
<b>Fenster</b>	Kunststoff, doppelt isolierverglast, BJ 1999, manuelle Kunststoffrollläden
<b>Türen</b>	Haustür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Seitenteil, Innentüren aus Holz furnier in weiß in Holzumfassungszargen
<b>Sanitäre Installation</b>	EG: Gästebad mit Dusche, WC und Waschbecken OG: Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Waschbecken beide mit Tageslicht und handelsüblichen Sanitärobjekten
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung im Keller, vermutlich aus dem Baujahr (de- fekt), Fußbodenheizung in den Wohnräumen
<b>Photovoltaik/Solar</b>	nicht vorhanden
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral
<b>Elektro</b>	Standard Elektroinstallation mit durchschnittlicher Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlage
<b>Energieeffizienz</b>	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als mittel (D-G) eingestuft werden (keine zus. Wärmedämmung der Außenfassade, Gasheizung um 1999). Vergleichswerte Endenergie:



*Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.*

**Belichtung und Besonnung**

durchschnittlich, Fensterfläche im üblichen Bereich, Bäder mit Tageslicht

**Barrierefreiheit**

keine Barrierefreiheit

**Sanierung/Modernisierung**

In den vergangenen 15-20 Jahren wurden keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen.

**Schäden/Modernisierungsstau**

- Massiver Wasserschaden im gesamten Haus, vermutlich durch Rohrbruch bzw. -brüche sowie mangelhafte Abdichtung und Gründung, Tropfgeräusche wahrnehmbar
- defekt an der Sanitärinstallation, wodurch Wasser in die Zwischendecken (EG/OG) gelangt
- stehendes Wasser im UG
- Wände und Estrichdämmschicht durchfeuchtet
- aufgequollener, unterspülter Laminatboden im UG
- durchgerostete, undichte Siphons im Bad und Küche
- aufgequollene Türblätter und Türrahmen mit Schimmelpilzbefall als Folge des Wasserschadens
- durchfeuchtete Deckenverkleidung mit Schimmelpilzbefall
- tlw. fehlende Wandbeläge
- defekte Hebeanlage
- Holztreppe durch Feuchtigkeit beschädigt
- fehlende Balkontwässerung und mangelnde Abdichtung

- erhöhte Feuchtigkeit in den Außenwänden, dadurch erste Rissbildungen vorhanden
- abgesenkte Außenanlagen
- Außenanlagen verwildert

**Besondere Bauteile**

- Erker mit Ziegeldach
- Balkon
- Terrassenüberdachung aus Glas

**Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- gepflasterte Hoffläche für 2 PKW als Stellplatz nutzbar
- Terrasse überdacht und befestigt mit Betonplatten
- Einfriedung straßenseitig durch Maschendrahtzaun und Hecken
- Einfriedung rückseitig durch Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzstreifen
- Grüngarten mit Anpflanzungen und Ziergehölz
- Steinbeete mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern

**Garage/Stellplatz**

Garage mit einem Stellplatz

**Bauweise Garage**

massiv, mit Satteldach und Ziegeleindeckung  
Zugang hinter dem Haus und aus dem Keller

**Baujahr Garage(n)**

1999

**Weitere Bauten**

Keine

**6.2.5 Allgemeinbeurteilung**

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem desolaten Bau- und Unterhaltungszustand. Es sind komplexe Schäden und/oder Mängel vorhanden und es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Auf den massiven, weitreichenden Wasserschaden sind diverse Folgebeschädigungen zurückzuführen. Zudem wird das Haus seit mehreren Jahren nicht oder nicht ausreichend beheizt, wodurch sich das Schadensausmaß erweitert. Durch die vorliegende Bilddokumentation und den Leckagebericht der Eigentümer ist nachzuvollziehen, dass sich das Schadensausmaß seit September 2024 deutlich erweitert hat. Laut Versicherungsprotokoll ist die Hebeanlage defekt sowie die Außenabdichtung und

Armaturen schadhaft. Eine Drainage ist nicht vorhanden. Zudem ist der jährliche Stromverbrauch entsprechend Versorgerabrechnung ca. 7–10 mal so hoch wie bei einem üblichen Einfamilienhaus. Auch um die Elektroinstallation herum ist Feuchtigkeit vorhanden. Daraus lässt sich schließen, dass auch an der Elektroinstallation Schäden und Mängel vorliegen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung und Gefährdung der Gebrauchstauglichkeit oder der Gesundheit von Nutzern kann nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher dringend anzuraten zeitnah die Schäden vollständig und fachmännisch beheben zu lassen, um eine weitere Ausbreitung und fortschreitenden Wertverlust zu verhindern.

Entsprechend den Eindrücken vor Ort ist bereits im Bau mindestens ein Teil der Gewerke in mangelhafter Ausführung erfolgt.

Bemerkung: Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

## 6.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 13.06.2025 mit letzter Änderung vom 19.02.2004 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden seitens des Auftraggebers nicht gemacht.

<b>Grundbuch von</b>	Bellheim
<b>Amtsgericht</b>	Germersheim
<b>Blatt Nr.</b>	3193
<b>Flurstück</b>	1) 7935 2) 7800
<b>Wirtschaftsart</b>	1) Gebäude- und Freifläche 2) Freifläche

- Lage**
- 1) Nussbaumweg 8
  - 2) Lannachweg
- Größe**
- 1) Flst. 7935: 675 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
  - 2) Flst. 7800: 13.961 m<sup>2</sup>, davon 83,06 m<sup>2</sup> Miteigentum (0,59 %)

**Grundbuchbestand**

**Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m <sup>2</sup>
2	Bellheim	7935	Freifläche Rebenweg	675
3	Miteigentumsanteil von 83 / 13951 an Grundstück Bellheim	7800	Freifläche Lannachweg	13951

*Bemerkung: 1994 hat es ein Umlegungsverfahren gegeben, wodurch dem vorherigen 854 m<sup>2</sup> großen Grundstück die beiden o.g. Flurstücke bzw. Miteigentumsanteile zugeteilt wurden.*

*Die Adresse der Immobilie hat sich durch den Bau von Rebenweg zu Nussbaumweg 8 geändert. Dies ist im Grundbuch ebenso zu berichtigen wie die Wirtschaftsart.*

**Abteilung I: Eigentümer**

Lfd.Nr. 4a: anonymisiert – zu ½ -

Lfd.Nr. 4b: anonymisiert – zu ½ -

**Abteilung II: Lasten und Beschränkungen**

*keine Eintragungen*

*Bemerkung: Die Eintragung der Zwangsversteigerung ist im Auszug noch nicht vermerkt. Dies hat keine Auswirkung auf die Wertermittlung.*

**Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt, da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

### 6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

#### Denkmalschutz

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

#### Erbbaurechte

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

#### Vorkaufsrechte

Keine vorhanden.

#### Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bellheim befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des gültigen Bebauungsplans „Im Häßlich“, in Kraft getreten am 01.02.1984. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten wie folgt:

- Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauweise: offen, nur Einzelhäuser zulässig
- max. Zahl der Vollgeschosse: II
- GFZ: 0,4
- GFZ: 0,8

Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.

#### Baugenehmigung

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1998 hat durch Einsicht in die Bauakte zur Bewertung vorgelegen. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Bau eines Einfamilienhauses nebst Garage. Die Bezugsfertigkeit konnte für das Jahr 1999 abgeleitet werden.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden. Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt.

### **Baulasten**

Der Begriff Baulast stammt aus dem Bauordnungsrecht und bedeutet, dass der Eigentümer eines Grundstücks bestimmte öffentlich-rechtliche Auflagen zu erfüllen hat. Er kann gegenüber der Baubehörde verpflichtet sein, Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder auszuführen.

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Germersheim vom 04.09.2025 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Für die Bewertung wird daher von genehmigten Zuständen ausgegangen.

### **Altlasten**

Im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altlasten als Altablagerungen und Altstandorte definiert, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren hervorgerufen werden.

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 19.09.2025 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, so dass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

## 7. Marktanalyse

Bemerkung: Marktdaten wurden u. a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Entwicklungen, Tendenzen, Einflüsse durch Prognosen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

### 7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ausbruch des Ukrainekrieges im März 2022 mit seinen Sanktionen hat zu erheblichen Preissteigerungen und Handelseinschränkungen geführt, wodurch sich die meisten Wirtschaftsklimaindikatoren deutlich eingetrübt haben. Stark gestiegene Energiepreise, aber auch andere Rohstoff- und Lebensmittelpreise haben zu einem inflationären Anstieg der Verbraucherpreise geführt und so die erwartete Erholung der deutschen Wirtschaft ausgebremst. Aber auch neue Lockdowns in Folge gestiegener Coronazahlen in China haben Lieferkettenprobleme verstärkt und ebenfalls zu dem inflationären Preisanstieg beigetragen. Diese Preisanstiege auf fast allen Ebenen fielen teilweise zweistellig aus.

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

Dies hat dazu geführt, dass die Preise für Wohnimmobilien 2023 so stark gefallen sind wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente. 2024 kam es daraufhin zu ersten Zinssenkungen durch die EZB, wodurch sich die Nachfrage reguliert hat und der Preisrückgang abgebremst wurde. Im Jahr 2025 zeigt sich eine gemischte Entwicklung. In manchen Regionen und Objektarten ist eine Stabilisierung bzw. ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen, in anderen Bereichen weitere, moderate Preisrückgänge oder Stagnation. Die Entwicklung hängt stark von Faktoren wie Objektart, Lage, Zustand und besonders Energieeffizienz ab.

## 7.2 Mietmarkt

Zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologie-Region Karlsruhe gelegen, bietet Bellheim mit einer guten Anbindung an die B9 eine schnelle Erreichbarkeit der Zentren Landau, Speyer, Ludwigshafen, Mannheim und Karlsruhe. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 3.28 als gute Wohnlage eingeschätzt.

Bellheim besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz mit Stand September 2022. Der Mietspiegel gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode bis 1995 - 2005 werden für Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> 5,61 – 7,74 €/m<sup>2</sup> ausgegeben.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Bellheim gehört dem Marktsegment 5 an. Der Ort erfährt eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete für Ein-/Zweifamilienhäuser in Marktsegment 5 liegt bei 8,00 – 9,50 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2024).

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 liegen die Wohnungsmieten in Landau (als nächstgelegene Stadt) im Bestand je nach Ausstattung bei:

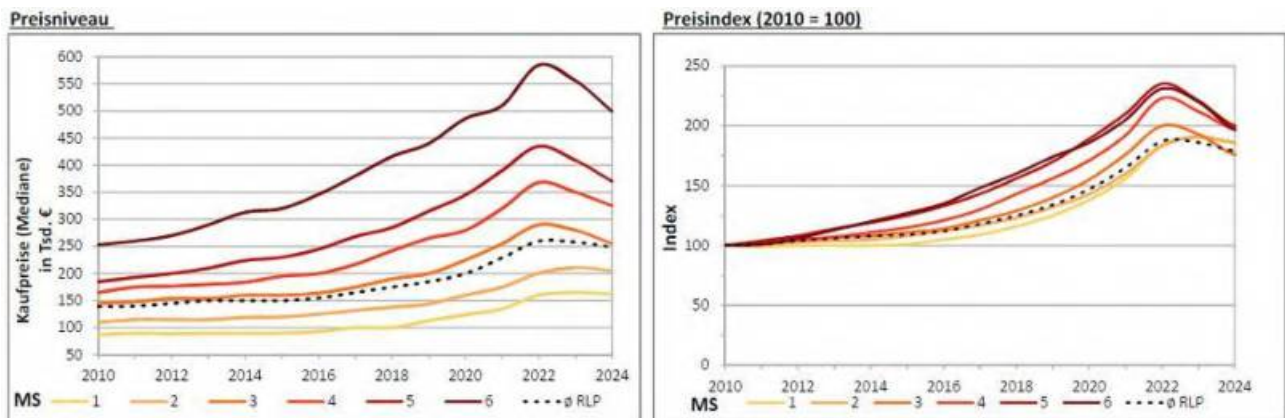
- einfach: 7,25 €/m<sup>2</sup>
- mittel: 8,40 €/m<sup>2</sup>
- gut: 9,15 €/m<sup>2</sup>
- sehr gut: 9,80 €/m<sup>2</sup>

Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab unter 880 Vergleichsobjekten im Umkreis von 4 km einen durchschnittlichen Wert von 9,52 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 8,39 – 10,90 €/m<sup>2</sup> für das Bewertungsobjekt.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 05.11.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2025 ein durchschnittlicher Mietpreis von 10,01 €/m<sup>2</sup> für Häuser aufgerufen.

## 7.3 Grundstücksmarkt

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



Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rheinland-Pfalz

Es ist zu erkennen, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. Im Jahresverlauf 2022 ist bis zum Oktober 2022 ein noch ein insgesamt steigender Verlauf bei Ein- und Zweifamilienhäusern erkennbar. Im Jahr 2023 ist dann sowohl ein Preirückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Bellheim bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 319 €/m<sup>2</sup> einen Vergleichskaufpreis von 3.435 €/m<sup>2</sup> aus (Grundstück 500 m<sup>2</sup>, mittlerer Standard, freistehend, KG+EG+ausgeb. DG, WFL 145 m<sup>2</sup>, Alter 15 Jahre), welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

Die Verkaufspreise für Eigenheime liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 in Landau (Referenzwert) durchschnittlich zwischen 220.000 – 470.000 €. Eigentumswohnungen im Bestand liegen je nach Ausstattung bei:

- einfach: 1.800 €/m<sup>2</sup>
- mittel: 1.900 €/m<sup>2</sup>
- gut: 2.300 €/m<sup>2</sup>
- sehr gut: 2.600 €/m<sup>2</sup>

Eine Auswertung von on-geo der Vergleichspreise im Umkreis von 6 km ergab unter 1.740 Vergleichsobjekten einen angemessenen Wert von 2.845 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 2.494 – 3.246 €/m<sup>2</sup> für das Bewertungsobjekt.

Aus der Transaktionsdatenbank der vdpResearch kann eine Spanne für Ein-/Zweifamilienhäuser im Landkreis Germersheim (gute Lage) zwischen 2.775 – 3.845 €/m<sup>2</sup> (guter Zustand, in den letzten 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert, GFZ 0,6) ermittelt werden (Stand 11/2024).

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 05.11.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2025 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 3.391 €/m<sup>2</sup> für Häuser aufgerufen.

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

## 8. Wertermittlung

### 8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren

#### 8.1.1 Grundsätze

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungsverfahren müssen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie die Besonderheiten des Bewertungsgrundstückes berücksichtigen.

Die Verkehrswertermittlung verfolgt damit das Ziel einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes zu bestimmen. Die ImmoWertV schreibt zu diesem Zwecke die drei normierten Verfahren vor: Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist möglich aber nicht zwingend erforderlich (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens muss unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten erfolgen. Die Wahl des Bewertungsverfahrens muss begründet werden. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der gewählten Verfahren ermittelt.

#### 8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren

Die Wertermittlung beruht auf folgenden in Deutschland normierten Verfahren und Bewertungsmaßstäben:

- Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Mindestens ein Verfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zur Wertermittlung heranzuziehen.

#### Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus

anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden, welche auf Basis von Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke nach § 20 ImmoWertV ermittelt werden.

### **Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV)**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

### **Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)**

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

#### **8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes**

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig die zuvor genannten normierten Bewertungsverfahren verwendet.

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

Zusätzlich wird der Ertragswert des Grundstücks zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes des bebauten Grundstücks stehen aufgrund der Heterogenität derartiger Objekte regelmäßig nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung.

## 8.2 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß der Bodenrichtwertauskunft Rheinland-Pfalz ist der Bodenrichtwert für das Gebiet des zu bewertenden Flurstücks in folgender Weise definiert:

<b>Bodenrichtwert</b>	<b>430,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3,20 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzungsart</b>	Wohnbaufläche (WA)	Ackerfläche (A)
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV	Landwirtschaftsfläche
<b>Beitragszustand</b>	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
<b>Fläche Richtwertgrundstück</b>	550 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>
<b>Geschosszahl Richtwertgrundstück</b>	II	-
<b>Bauweise Richtwertgrundstück</b>	offen	-
<b>Ackerzahl</b>	-	75
<b>Nummer der Bodenrichtwertzone</b>	0008	0008
<b>Stichtag</b>	01.01.2024	01.01.2024
<b>Anpassung</b>	Die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes weicht von der Richtwertgröße ab. Die Anpassung wird mittels der Umrechnungsformel $UK = 1,7034 \times F^{-0,086}$ , veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, vorgenommen.  Eine wesentliche Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird nicht festgestellt.	Für öffentliche Grünflächen wie Parkflächen (Gemeinbedarfsfläche) wird regelmäßig kein eigener Bodenrichtwert ausgewiesen, da hierfür kein üblicher Grundstücksmarkt existiert. Sind die Flächen weiterhin der öffentlichen Nutzung vorbehalten, wird üblicherweise allenfalls ein geringer Anerkennungsbetrag in Ansatz gebracht. Daher wird der Bodenrichtwert mit 0,10 €/m <sup>2</sup> berücksichtigt.

<b>Anpassungen wegen Abweichungen</b>			
	<i>Richtwertgrundstück</i>	<i>Bewertungsgrundstück</i>	<i>Anpassungsfaktor</i>
Stichtag	01.01.2024	17.09.2025	x 1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	550	675	x 0,98
<b>= vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>			<b>422,00 €/m<sup>2</sup></b>

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
<b>422,00 €/m<sup>2</sup></b>		<b>675 m<sup>2</sup></b>		<b>284.850,00 €</b>
<b>Bodenwert Flst. 7935 (gerundet) = 285.000,00 €</b>				

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
<b>0,10 €/m<sup>2</sup></b>		<b>83,06 m<sup>2</sup></b>		<b>8,31 €</b>
<b>Bodenwert Flst. 7800 (gerundet) = 8,30 €</b>				

## 8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

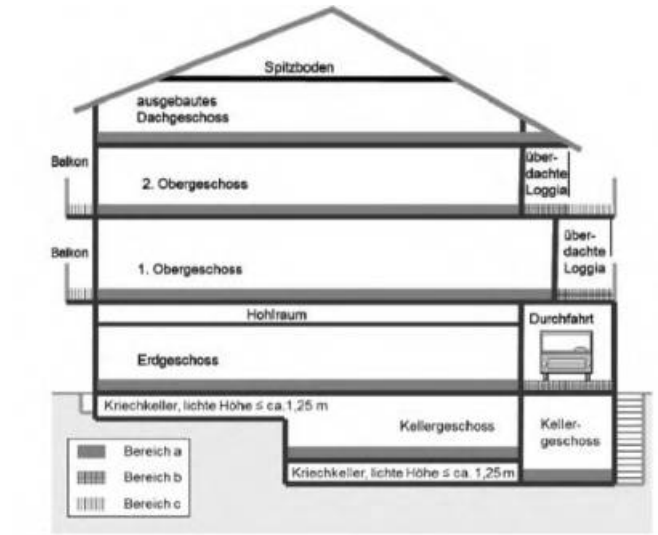
### 8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag berücksichtigt.

#### Bruttogrundfläche (BGF)

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

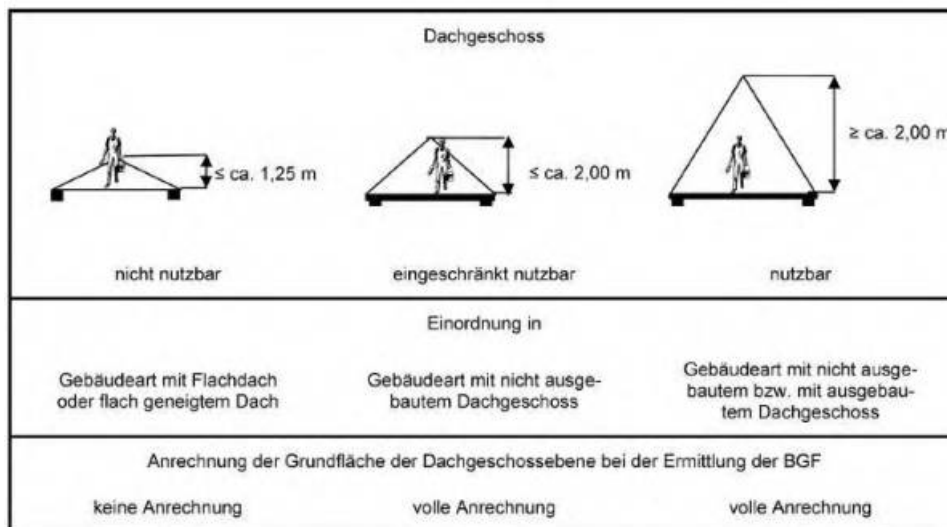


*Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c<sup>10</sup>*

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

<sup>10</sup> Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023



*Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF<sup>11</sup>*

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

<b>Brutto-Grundfläche (BGF) - Wohnhaus</b>			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Kellergeschoss	7,26 m	10,00 m	72,60 m <sup>2</sup>
zzgl.	3,76 m	9,20 m	34,59 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	7,26 m	10,00 m	72,60 m <sup>2</sup>
zzgl.	3,76 m	9,20 m	34,59 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	7,26 m	10,00 m	72,60 m <sup>2</sup>
zzgl.	3,76 m	9,20 m	34,59 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	11,00 m	10,60 m	116,60 m <sup>2</sup>
<b>Σ BGF Wohnhaus (gerundet)</b>			<b>438,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Brutto-Grundfläche (BGF) - Garage</b>			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Erdgeschoss	9,00 m	7,00 m	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Σ BGF Garage (gerundet)</b>			<b>63,00 m<sup>2</sup></b>

<sup>11</sup> Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023

### Maß der baulichen Nutzung

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

Grundfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,32

Die Geschossfläche gemäß § 20 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche ca.	ca. 215 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,28

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und entsprechen den Vorgaben im Bebauungsplan bzw. der BauNVO.

### Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden sind Normalherstellungskosten (NHK) heranzuziehen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard und werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010) zurückgerechnet. Im vorliegenden Fall werden der Bewertung die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012 veröffentlichten NHK 2010 zugrunde gelegt.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Das Objekt entspricht Gebäudetyp 1.12 (Keller, EG, OG, DG n.a.) gemäß ImmoWertV. Die NHK 2010 besitzen die Dimension "€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche des Gebäudes" und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Für den bestehenden Objekttyp gelten zum Stichtag folgende Kostenkennwerte angepasst mit dem aktuellen Baupreisindex (188,6 – II. Quartal 2025):

Normalherstellungskosten 2010		
Standardstufe	Wohnhaus – 1.12	Garage – 14.1
1	1.075,00 €/m <sup>2</sup> BGF	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF
2	1.198,00 €/m <sup>2</sup> BGF	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF
3	1.377,00 €/m <sup>2</sup> BGF	462,00 €/m <sup>2</sup> BGF
4	1.660,00 €/m <sup>2</sup> BGF	915,00 €/m <sup>2</sup> BGF
5	2.075,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.471,00 €/m <sup>2</sup> BGF

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der SW-RL angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Die Garage hat Standardstufe 4,5.

Ermittlung der Herstellungskosten über die Standardstufe						
Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
Bauteil		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	<b>23%</b>	0,00	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	0,00	0,00
Dach	<b>15%</b>	0,00	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	<b>11%</b>	0,00	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00
Innenwände und -türen	<b>11%</b>	0,00	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	<b>11%</b>	0,00	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00
Fußböden	<b>5%</b>	0,00	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	<b>9%</b>	0,00	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00
Heizung	<b>9%</b>	0,00	0,00	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	0,00
Technische Ausstattung	<b>6%</b>	0,00	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00
<b>Standardstufe</b>		<b>2,86</b>				

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

Besondere Bauteile in diesem Bewertungsfall werden folgend aufgelistet. Die Herstellungskosten werden entsprechend den Veröffentlichungen von Kleiber bzw. Baukostentabellen angesetzt.

Besondere Bauteile	Zuschlag zu den Herstellungskosten
Balkon	11.400 €
Erker	12.000 €
Terrassenüberdachung	3.000 €

### **Regionalfaktor (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Regionalfaktor wurde vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz mit 1,00 festgelegt.

Regionalfaktor **1,00**

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung (nicht die der technischen Standdauer, die wesentlich länger sein kann).

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

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

Gesamtnutzungsdauer Gebäude **80 Jahre**

Gesamtnutzungsdauer Garage **60 Jahre**

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer werden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV berücksichtigt. Bei neuen Gebäuden oder Gebäuden ohne wesentliche Modernisierungen gilt:  $RND = GND - \text{Gebäudealter}$

Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt 64 Jahre. Aufgrund des schadhafte, desolaten Zustands der Immobilie ist für eine weitere Nutzung eine umfangreiche Sanierung bzw. Kernsanierung notwendig. Diese wird der Wertermittlung unterstellt und muss daher im Rahmen der Restnutzungsdauer Berücksichtigung finden. Nach erfolgter Kernsanierung kann die Restnutzungsdauer mit 90 % der Gesamtnutzungsdauer angenommen werden, welche sich somit zu 72 Jahren ergibt.

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

Die Restnutzungsdauer der Garage wird nach Sanierung mit 40 Jahren sachverständig eingeschätzt.

Restnutzungsdauer Gebäude **72 Jahre**

Restnutzungsdauer Garagen **40 Jahre**

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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

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

Alterswertminderung Gebäude (gerundet)	<b>10,00 %</b>
Alterswertminderung Garage (gerundet)	<b>33,00 %</b>

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, befestigte Wege und Plätze) und nichtbauliche Anlagen (v. a. Gartenanlagen).

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt. Grob kann dies wie folgt eingeordnet werden:

Die Außenanlagen bestehen vorwiegend aus der Hofzufahrt, dem bepflanzten Grüngarten sowie der Einfriedung aus Drahtzaun und Hecken. Sie werden in diesem Bewertungsfall als durchschnittlich eingeschätzt.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal)	<b>5,00 %</b>
------------------------------------	---------------

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten.

Im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird der Sachwertfaktor über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert und vom Wertermittlungsstichtag ermittelt:

$$\text{SWF} = a \times \sqrt{\text{SW}}^c$$

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

Durch Anwendung der Formel lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 0,89 in einer Spanne von 0,74 bis 1,04 bestimmen. Der Sachwertfaktor wird aufgrund des rückläufigen Marktes im (vor allem im hochpreisigen) Bereich EFH/ZFH (bei ansteigendem Baupreisindex) angepasst mit einem Abschlag von 10 % auf 0,80.

Sachwertfaktor 0,80

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sie nicht bereits an anderer Stelle im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

#### Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung.

Der Immobilienbewerter kann in der Regel die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und somit augenscheinlich untersucht wird und damit keine Bauschadenbegutachtung erfolgt (hierfür ist eine gesonderte Beauftragung eines Bausachverständigen notwendig). Für behebbare Schäden und Mängel werden die Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen auf Basis von Bauteiltabellen, eingeholten Angeboten oder Erfahrungswerten erfolgen. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe, d. h. in der Höhe, die der Markt aufgrund der Abweichung vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte ansetzt, zu berücksichtigen.

Aufgrund der beschriebenen vorgefundenen massiven Schäden ist eine umfassende Sanierung (Kernsanierung) notwendig. Der letztlich notwendige Umfang kann erst mit Bauteilöffnungen, Abgrabungen etc. festgestellt werden. Es wird vermutet, dass auch Baumängel vorliegen könnten, wie eine mangelhafte Gründung und/oder Iso-

lierung, die für die Schäden ursächlich bzw. beschleunigend sind. Aufgrund des Schadenausmaß und der fortschreitenden Wertminderung ist davon auszugehen, dass die überwiegende Anzahl der Marktteilnehmer eine Kernsanierung vornehmen würde.

Entsprechend den Baukosten 2024/2025 nach Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel ist der Mittelwert der Kosten einer Kernsanierung bei rd. 2.200 €/m<sup>2</sup> Wfl., in einer Spanne von rd. 1.900 € - 2.500 € angegeben. Für das Wertermittlungsobjekt werden die Kosten aufgrund des hohen Nutzflächenanteils sowie des ebenfalls sanierungsbedürftigen Zustands des Balkons und der Außenanlagen am oberen Ende der Spanne mit 2.400 €/m<sup>2</sup> Wfl. angesetzt. Somit ergeben sich die Kosten für eine Kernsanierung zu 430.000 €. Zudem werden Sanierungskosten für die Garage i.H.v. 5.000 € angesetzt, worunter u. a. die Reparatur des defekten Garagentors fällt.

Im Falle des Bewertungsobjektes wird die Beseitigung der vorhandenen Schäden/Instandhaltungszustaus wie folgt kalkuliert:

Schadenbeseitigungskosten	
Kernsanierung	430.000,00 €
Instandsetzung Garage	5.000,00 €
<b>Summe Schadenbeseitigungskosten</b>	<b>435.000,00 €</b>

Der Wertabschlag dient zur Wertfindung und entspricht einer groben Schätzung. Eine detaillierte Ermittlung von Schaden- und Mängelbeseitigungskosten ist nicht Teil der Wertermittlung, wodurch tatsächlich anfallende Kosten deutlich abweichen können. Der wertrelevante Abschlag führt nicht zu einer Standarderhöhung. Die Sanierungsmaßnahmen führen zu einer Verlängerung der rechnerischen Restnutzungsdauer.

Beseitigung von Schäden

- 435.000 €

## 8.3.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
<b>I. Herstellungskosten der baulichen Anlage</b>			
<i>Gebäude</i>	<i>Neuwert</i>		
Wohngebäude	593.808,00 €	entspricht	1.355,73 €/m <sup>2</sup> BGF
└ Balkon	11.400,00 €	entspricht	1.425,00 €/m <sup>2</sup> BGF
└ Erker	12.000,00 €	entspricht	pausch.
└ Terrassenüberdachung	3.000,00 €	entspricht	pausch.
Garage	75.159,00 €	entspricht	1.193,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>	<b>695.367,00 €</b>		
<b>II. Anpassung mit Regionalfaktor</b>			
	<i>Vorgabe</i>		
Gebäude gesamt	1,00		
<b>Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.</b>	<b>695.367,00 €</b>		
<b>III. Alterswertminderung der baulichen Anlage</b>			
<i>Gebäude</i>	<i>GND</i>	<i>RND</i>	<i>Alterswertminderung</i>
Wohngebäude	80 Jahre	72 Jahre	10,00%
Garage	60 Jahre	40 Jahre	33,00%
<b>IV. Zeitwert der baulichen Anlage</b>			
<i>Gebäude</i>	<i>Zeitwert</i>		
Wohngebäude	558.187,20 €		
Garage	50.356,53 €		
<b>Σ Zeitwert der baulichen Anlagen</b>	<b>608.543,73 €</b>		
<b>V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>			
<i>Gebäudeteil</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Wert</i>	
Außenanlage	5,00%	30.427,19 €	
<b>Σ Zeitwert der baulichen Anlagen &amp; Außenanlagen</b>	<b>638.970,92 €</b>		
<b>VI. Wert des Grund und Boden</b>			
Bodenwert	284.850,00 €		
<b>Σ Vorläufiger Sachwert</b>	<b>923.820,92 €</b>		
<b>VII. Marktanpassung</b>			
Sachwertfaktor	0,80		
<b>Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>739.056,73 €</b>		
<b>VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>		
Zuschläge	+ 0,00 €		
Abschläge	- 435.000,00 €		
<b>Σ Sachwert</b>	<b>304.056,73 €</b>		
Rundung	-56,73 €		
<b>Sachwert</b>	<b>304.000,00 €</b>		

### 8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells

Das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Kapitalisierung der aus dem Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generierbaren Erträge. Der Ertragswert setzt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag (in der Regel die Nettosollmiete), der um die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten reduziert wird. Der verbleibende Reinertrag wird um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes gemindert (um eine Doppelberücksichtigung des Bodenwertes während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu vermeiden) und zum Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

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

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblich erzielbaren Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

#### Aktuelle Vermietungssituation

Das Objekt ist eigengenutzt. Es existieren daher keine Mieteinnahmen.

#### Marktüblich erzielbare Erträge

Entsprechend den Analysen der Marktmiete (s. 7.2 Mietmarkt) wird die zum Stichtag erzielbare Miete im Hinblick auf die Baukonzeption, der Lage sowie der **unterstellten Kernsanierung** bei 10,50 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt. Für die Vermietung der Garage werden 60,00 € angesetzt.

Die Durchschnitts-Monats-Marktmieten (€/m<sup>2</sup>, €/STP, €/STK) je Nutzungsart sehen für die Verkehrswertermittlung (gerundet) somit wie folgt aus:

Wohnen	1.870,00 €
Garage	60,00 €

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)  
Nussbaumweg 8, 76756 Bellheim  
Aktenzeichen: 1 K 32/25



Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung)

**23.160 €**

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d. h. nicht zusätzlich zur vereinbarten Nettokaltmiete auf die Mieter umgelegt werden können.

#### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

Im Hinblick auf die weitgehend nicht umlagefähigen Kosten der Wohnungsverwaltung werden nachfolgend in Anlehnung an die II. BV Verwaltungskosten jährlich wie folgt berücksichtigt:

Wohnen	359,00 €
Garage	47,00 €/Stk.

#### Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Die Instandhaltungskosten werden unter Würdigung des Gebäudealters, des baulichen Zustandes sowie der Nutzungsart jährlich wie folgt angesetzt:

Wohnen	14,00 €/m <sup>2</sup>
Garage	104,00 €/Stk.

#### Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstellen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)  
Nussbaumweg 8, 76756 Bellheim  
Aktenzeichen: 1 K 32/25



Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjekts und der Mieterstruktur mit üblichen 2,00 % des Rohertrags angesetzt.

### CO<sub>2</sub>-Abgabe

Seit 01.01.2023 ist im CO<sub>2</sub>KostAufG (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 05.12.2022 geregelt, wie ein Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten durch Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Gebäudesektor anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Grundlage bildet die CO<sub>2</sub>-Emission eines Gebäudes.

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO<sub>2</sub>-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO<sub>2</sub>-Emissionen je m<sup>2</sup> lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO<sub>2</sub>-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den geschätzten Energieverbrauch von rd. 150 kWh/m<sup>2</sup>a und den eingesetzten Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von rd. 0,90 €/m<sup>2</sup>a bei einem Vermieteranteil von 40 %. Dies entspricht einer jährlichen Abgabe des Vermieters von:

CO <sub>2</sub> -Anteil Vermieter	160,20 €
-----------------------------------	----------

Aufgrund der vorliegenden Pelletheizung wird keine CO<sub>2</sub>-Abgabe erhoben und daher in dieser Bewertung kein Zuschlag erfasst.

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

Bewirtschaftungskosten gesamt	<b>3.627,40 €</b>
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	<b>15,66 %</b>

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von spezifischen Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Marktwert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz wird in Abhängigkeit zur Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer durch den Oberen Gutachterausschuss über die Formel

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

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

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,12 in einer Spanne von 1,50 – 2,74. Aufgrund der rückläufigen Marktlage seit 01.01.2024 im Bereich EFH/ZFH wird eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes auf 2,30 innerhalb der Spanne vorgenommen. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz **2,30 %**

### **Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)**

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

$$V = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$$

mit: q = Zinsfaktor = (1+p)/100

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

mit dem die jährlich anfallenden marktüblichen Reinerträge der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert werden. Es ergibt sich der Rentenbarwert als der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Barwertfaktor **35,02**

### 8.3.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
<b>I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)</b>					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
Wohnhaus	Wohnen	178,00 m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	1.870,00 €	22.440,00 €
Garage	Stellplatz	1 Stk.	60,00 €/Stk.	60,00 €	720,00 €
Σ		178,00 m <sup>2</sup>		1.930,00 €	23.160,00 €
<b>Σ Jährlicher Rohertrag p.a.</b>		<b>23.160,00 €</b>			
<b>II. Bewirtschaftungskosten</b>					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	1 WE	359,00 €/WE	29,92 €	359,00 €
Verwaltung	Stellplatz	1 Stk.	47,00 €/Stk.	3,92 €	47,00 €
Instandhaltung	Wohnen	178,00 m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	207,67 €	2.492,00 €
Instandhaltung	Stellplatz	1 Stk.	106,00 €/Stk.	8,83 €	106,00 €
Mietausfallwagnis	W/S	RoE	2,00%	38,60 €	463,20 €
CO <sub>2</sub> -Abgabe	Wohnen	178,00 m <sup>2</sup>	0,90 €/m <sup>2</sup>	13,35 €	160,20 €
Σ			15,66%	302,28 €	3.627,40 €
<b>Σ Reinertrag p.a.</b>		<b>19.532,60 €</b>			
<b>III. Bodenwertverzinsung</b>					
Liegenschaftszinssatz			2,30%		
Verzinsung des Bodenwertes p.a.			6.551,55 €		
<b>Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.</b>			<b>12.981,05 €</b>		
<b>IV. Kapitalisierung</b>					
Liegenschaftszinssatz			2,30%		
Barwertfaktor			35,02		
<b>Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen</b>			<b>454.610,16 €</b>		
<b>V. Wert des Grund und Boden</b>					
Bodenwert			284.850,00 €		
<b>Σ Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>739.460,16 €</b>		
<b>VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>					
Merkmal	Ansatz				
Zuschläge	+ 0,00 €				
Abschläge	- 435.000,00 €				
<b>Σ Ertragswert</b>	<b>304.460,16 €</b>				
Rundung	-460,16 €				
<b>Ertragswert</b>	<b>304.000,00 €</b>				

### 8.3.5 Ergebnisbeurteilung

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

**± 0 %**

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

Für Bellheim ergibt sich entsprechend den Veröffentlichungen durch den Oberen Gutachterausschuss angepasst auf die individuelle Umstände des Bewertungsobjektes ein Vergleichskaufpreis von rd. 3.800 €/m<sup>2</sup>. Dieser liegt leicht unterhalb des ermittelten Verkehrswertes (vor BOG), da die Restnutzungsdauer durch die angesetzte Kernsanierung mit 72 Jahren überdurchschnittlich ausfällt.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

#### Vor BOG:

- Sachwert: ca. 4.150 €/m<sup>2</sup>
- Ertragswert ca. 4.150 €/m<sup>2</sup>

#### Nach BOG:

- Sachwert: ca. 1.710 €/m<sup>2</sup>
- Ertragswert ca. 1.710 €/m<sup>2</sup>

Aufgrund der beschriebenen massiven Schäden ist eine Kernsanierung der Immobilie notwendig. Daher sind die Ergebnisse vor BOG (Kernsanierung bereits werterhöhend berücksichtigt, Kosten noch nicht abgezogen) höher als die durchschnittlichen Kaufpreise. Der Verkehrswert ist aufgrund des Ansatzes der Kosten für die Kernsanierung niedriger als die üblichen Kaufpreise.

Die Ergebnisse wurden über Vergleichsangebote plausibilisiert. Sie unterstreichen den ermittelten Verkehrswert.

## 9. Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich am Sachwert orientieren. Im vorliegenden Fall ist zur Bestimmung des Verkehrswertes somit der Sachwert maßgebend.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes Nussbaumweg 8, 76756 Bellheim zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 auf ca.:

**Flst. 7935: 304.000,- €**  
**Flst. 7800 (83/13.951 MEA): 8,00,- €**

Der Ersteller versichert das vorstehende Gutachten aus rein objektiven Gesichtspunkten, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Darüber hinaus wurde Gutachten höchst persönlich besichtigt und erstellt. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Für versteckte Mängel und Altlasten, die bei der Begutachtung nicht erkennbar waren, kann keine Haftung übernommen werden.

Speyer, 12.11.2025

Ort, Datum



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



## Anlagen

### Fotodokumentation

#### Außenaufnahmen



Bild 1 – Westansicht



Bild 2 – Einfriedung, Südseite



Bild 3 – Garage



Bild 4 – Treppe mit erhöhter Feuchtigkeit



Bild 5 – Haustür



Bild 6 – Erker



Bild 7 – Abgesenkte Außenflächen, offene Dämmung



Bild 8 – Rissbildung und Feuchtigkeit im Sockel



Bild 9 – Terrasse



Bild 10 – Garten



Bild 11 – Ostansicht



Bild 12 – Garage

**Innenaufnahmen**



Bild 13 – Hauseingang



Bild 14 – Treppe



Bild 15 – Garderobe



Bild 16 – Duschbad



Bild 17 – Feuchte Decke mit Schimmelpilzbildung



Bild 18 – Feuchte / nasse Decke



Bild 19 – Küche



Bild 20 – Undichtes Waschbecken

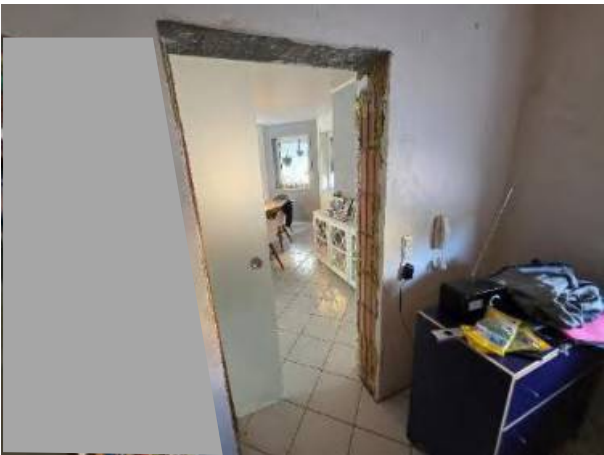


Bild 21 – Fehlender Türrahmen



Bild 22 – Essbereich



Bild 23 – Wohnzimmer



Bild 24 – Kellerabgang



Bild 25 – Feuchte Kellerwände



Bild 26 – Feuchtigkeit und Schimmel



Bild 27 – Feuchtigkeit und Schimmel

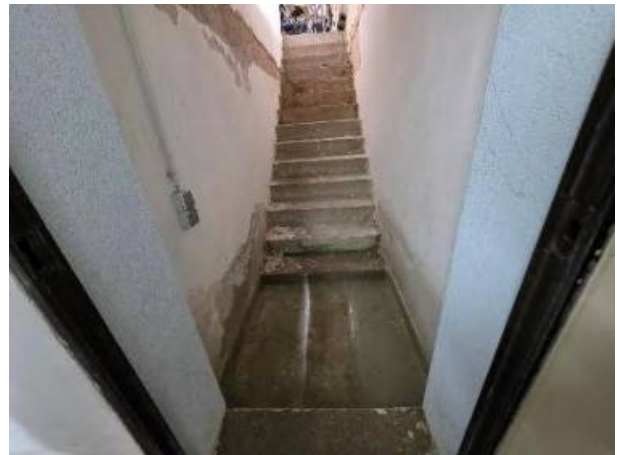


Bild 28 – Stehendes Wasser



Bild 29 – Feuchtigkeitsrückstände

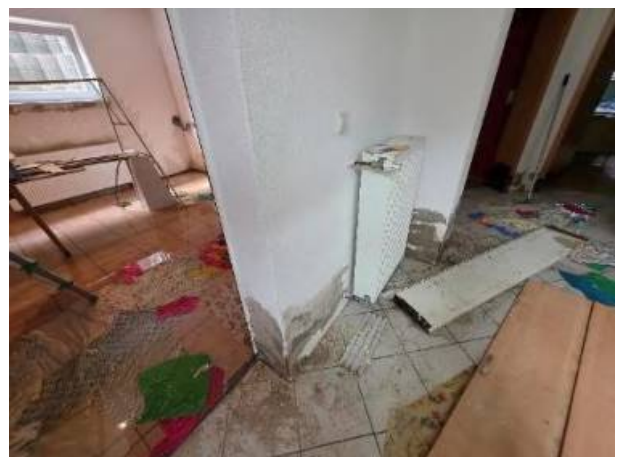


Bild 30 – Stehendes Wasser im UG



Bild 31 – Defekte Heizung



Bild 32 – Fehlende Wandbeläge und Feuchtigkeit



Bild 33 – Beschädigte Türen und Rahmen



Bild 34 – Elektrik



Bild 35 – Stehendes Wasser



Bild 36 – Beschädigte Innenausstattung



Bild 37 – Fehlende Wandbeläge



Bild 38 – Feuchtigkeit um Steckdosen



Bild 39 – Flur OG



Bild 40 – Bad



Bild 41 – Badewanne



Bild 42 – Zimmer

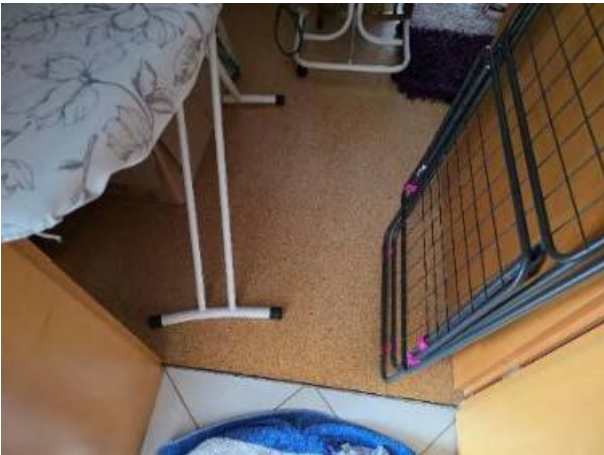


Bild 43 – Fußboden



Bild 44 – Balkon



Bild 45 – Dachraum



Bild 46 – Kellerabgang aus der Garage

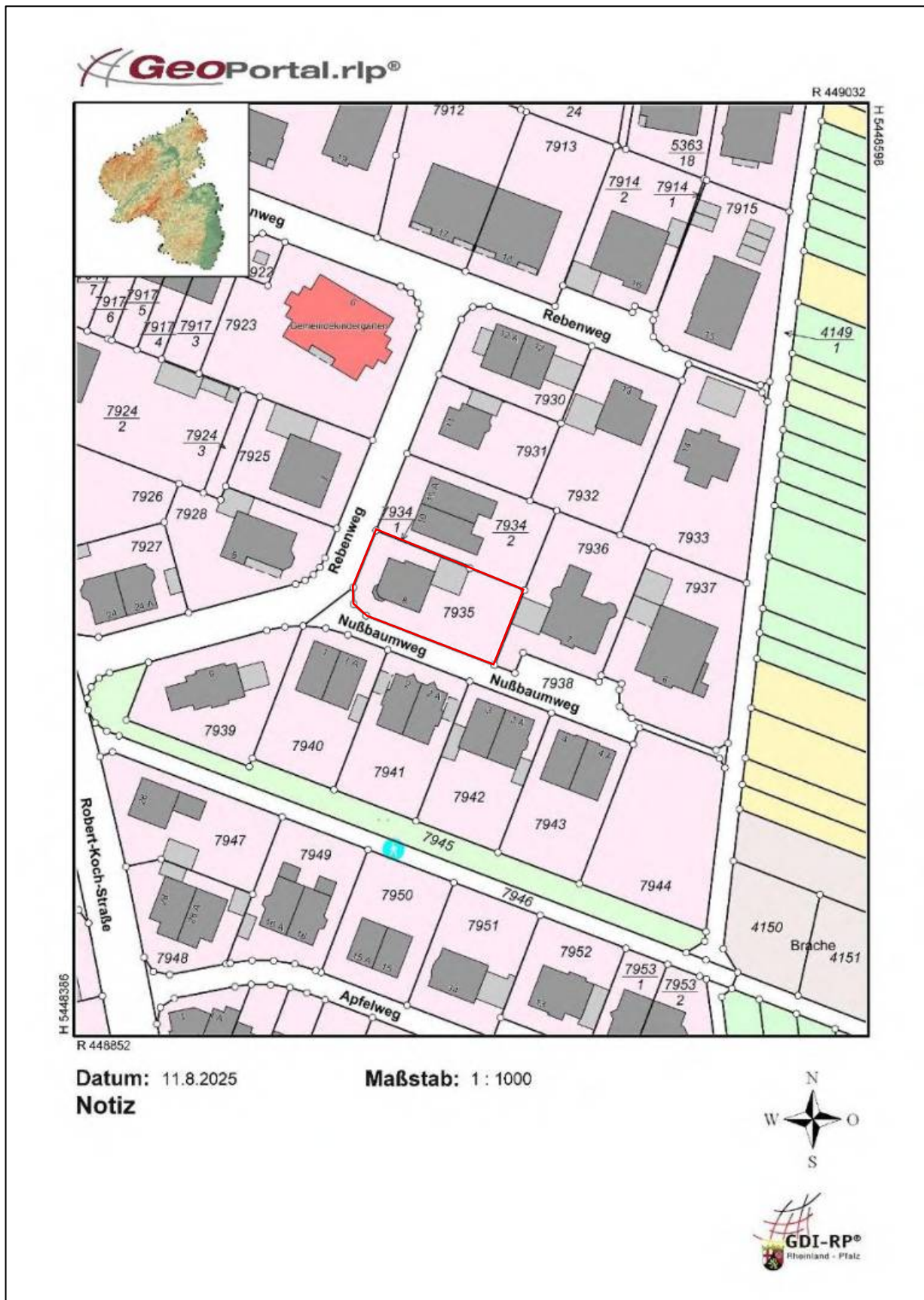


Bild 47 – Garage

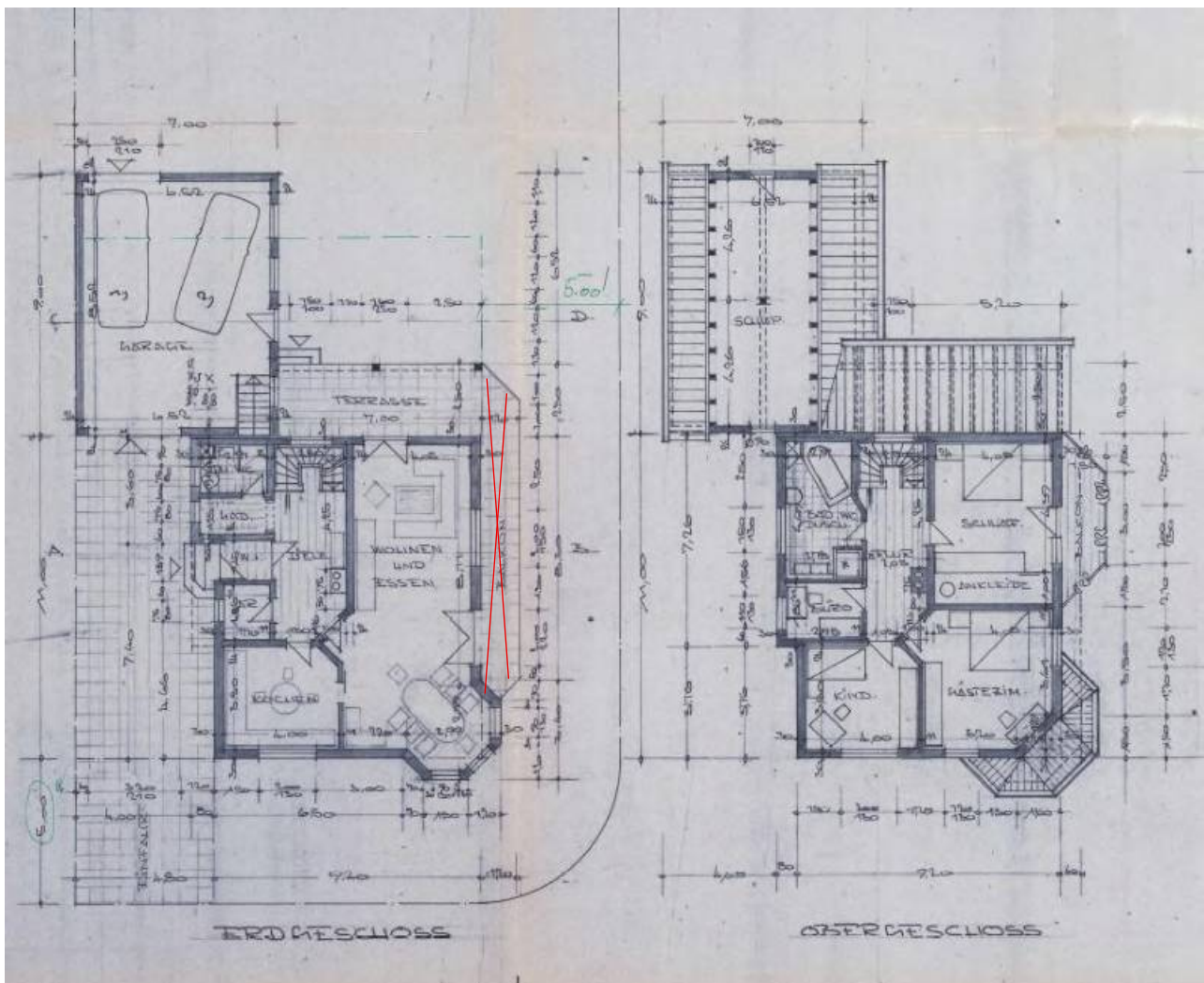


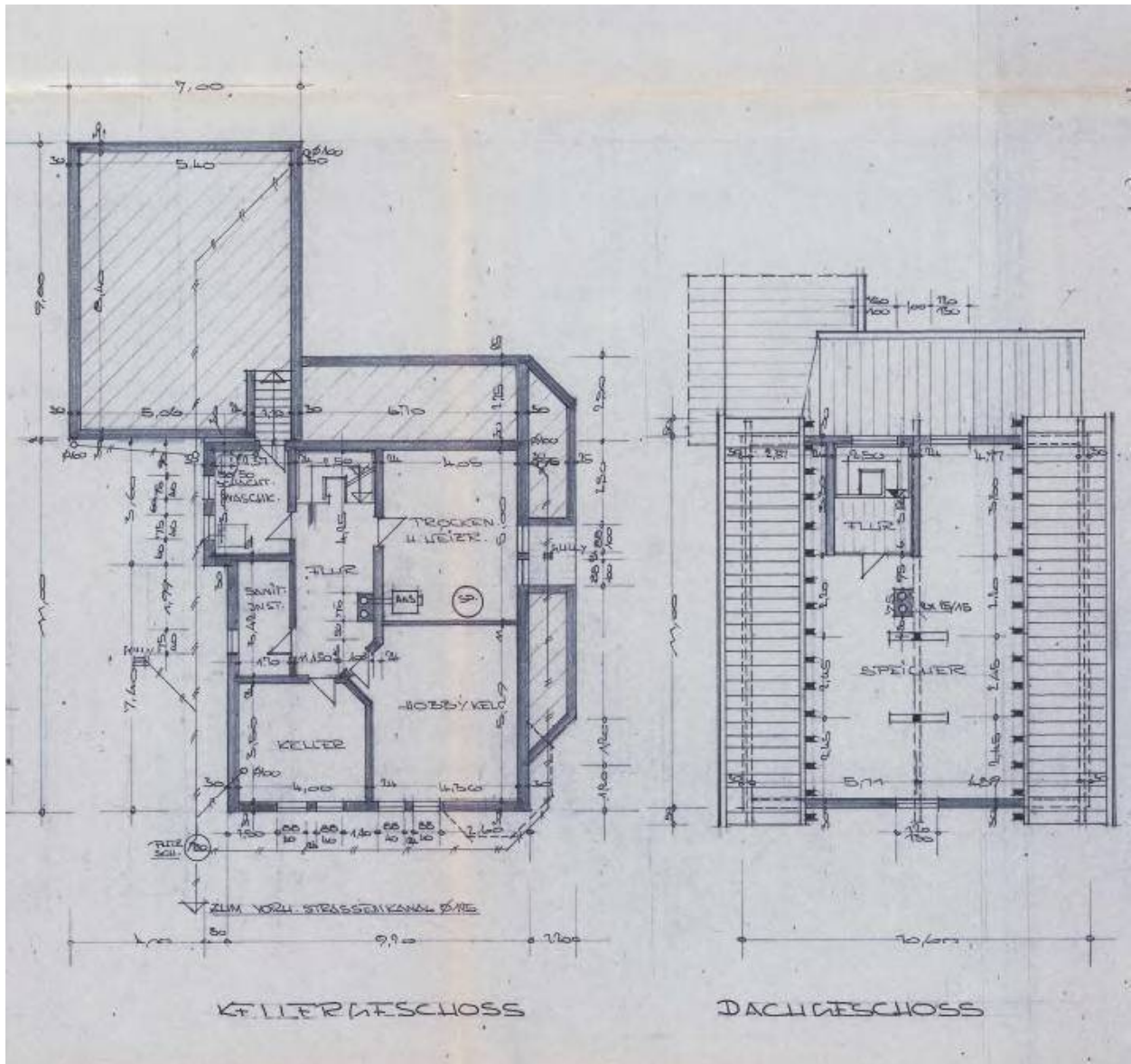
Bild 48 – Deckenabhängung

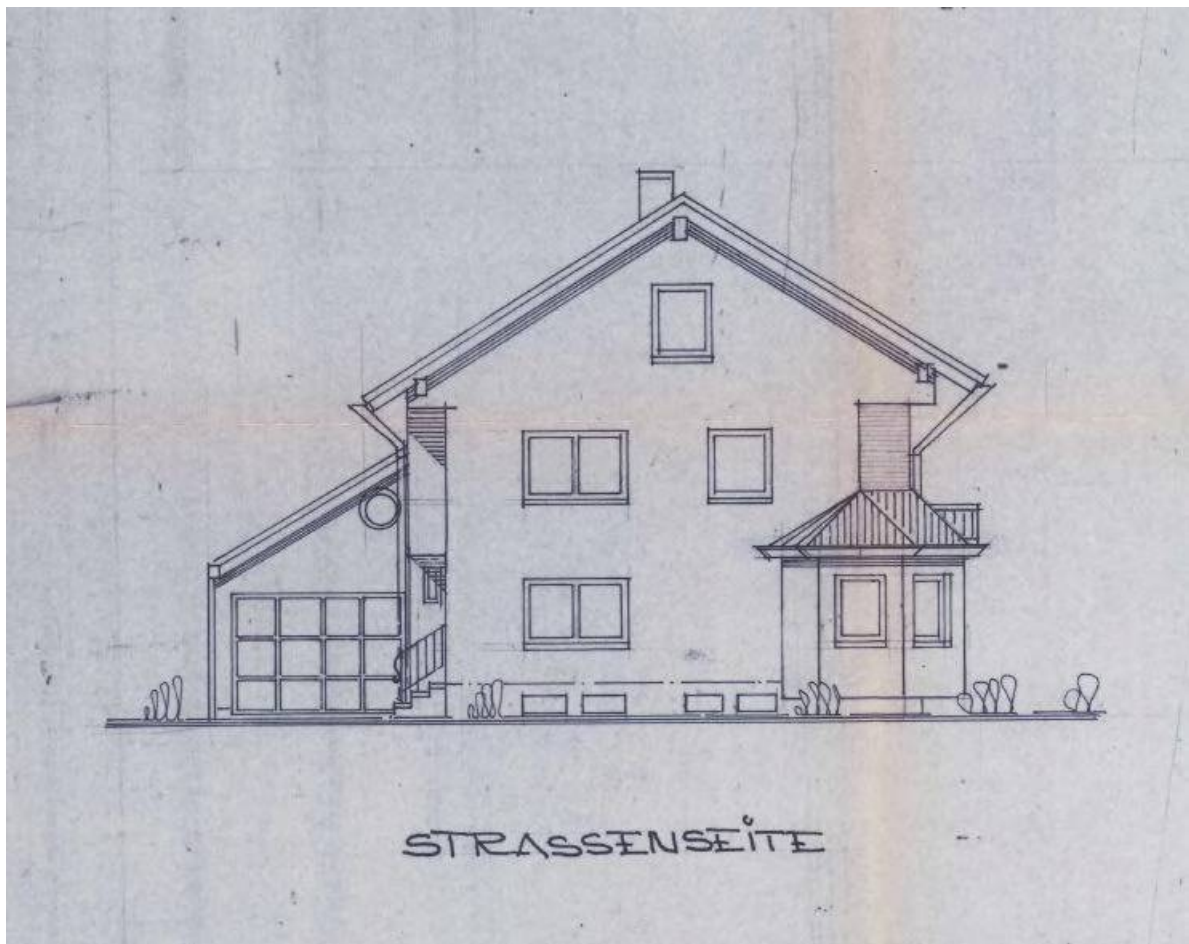
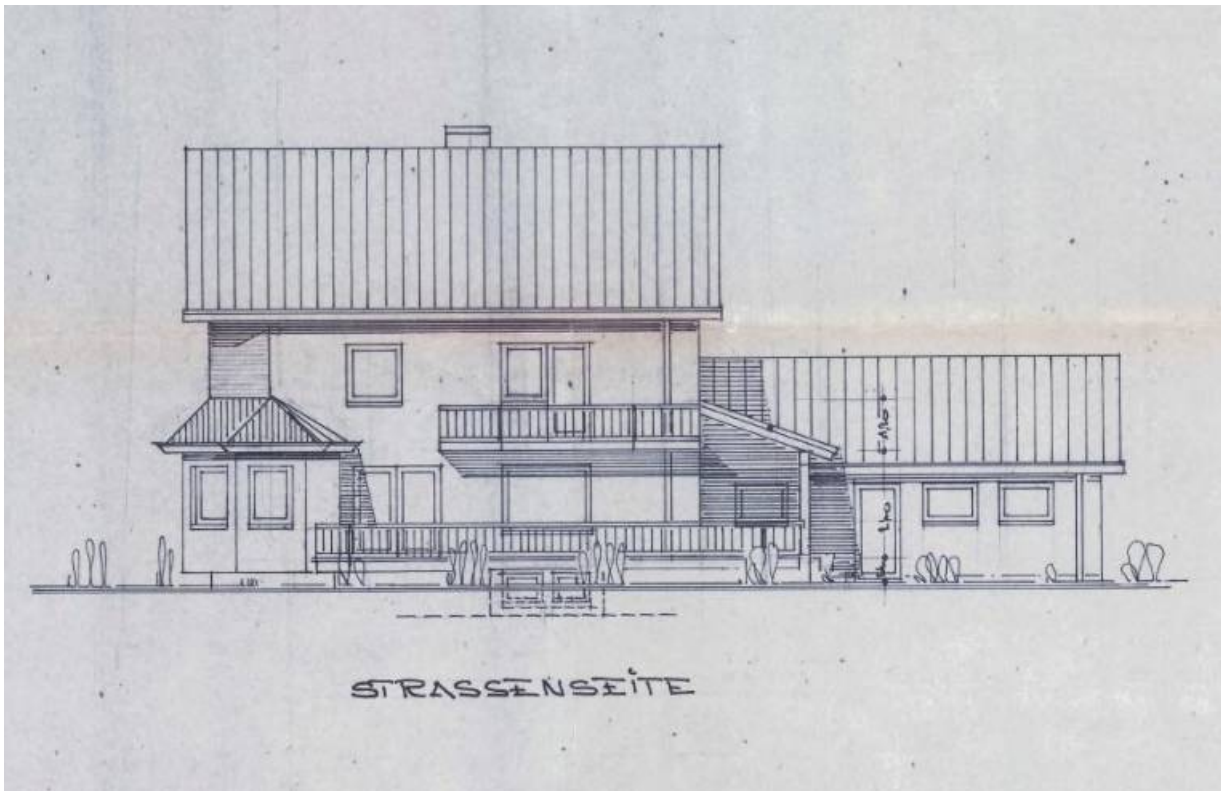
## Lageplan

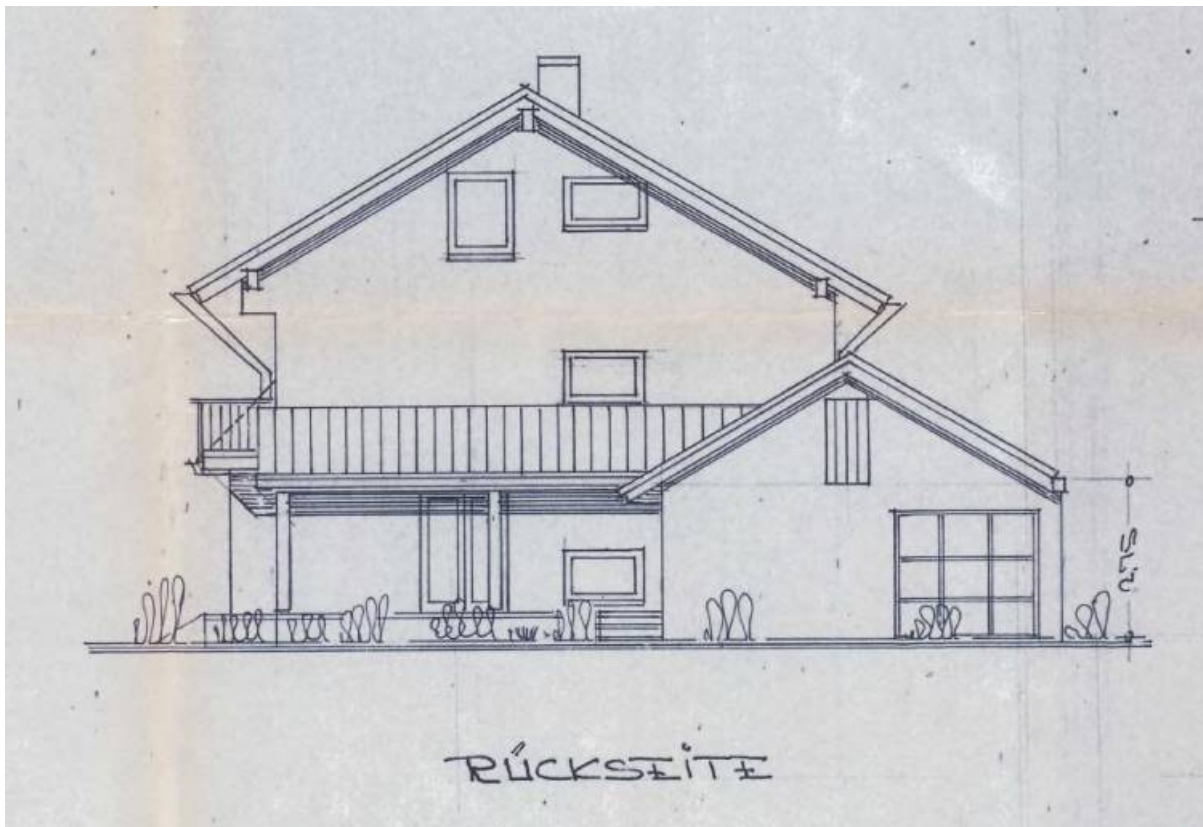
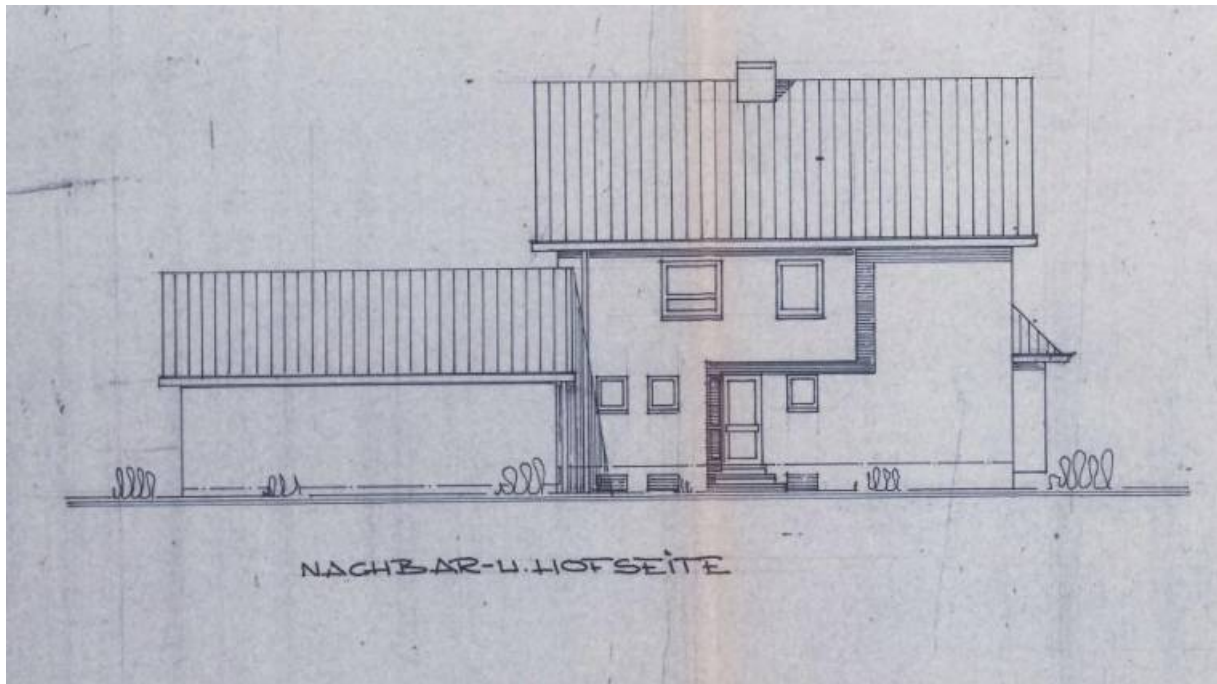


## Grundrisse, Ansichten, Schnitt










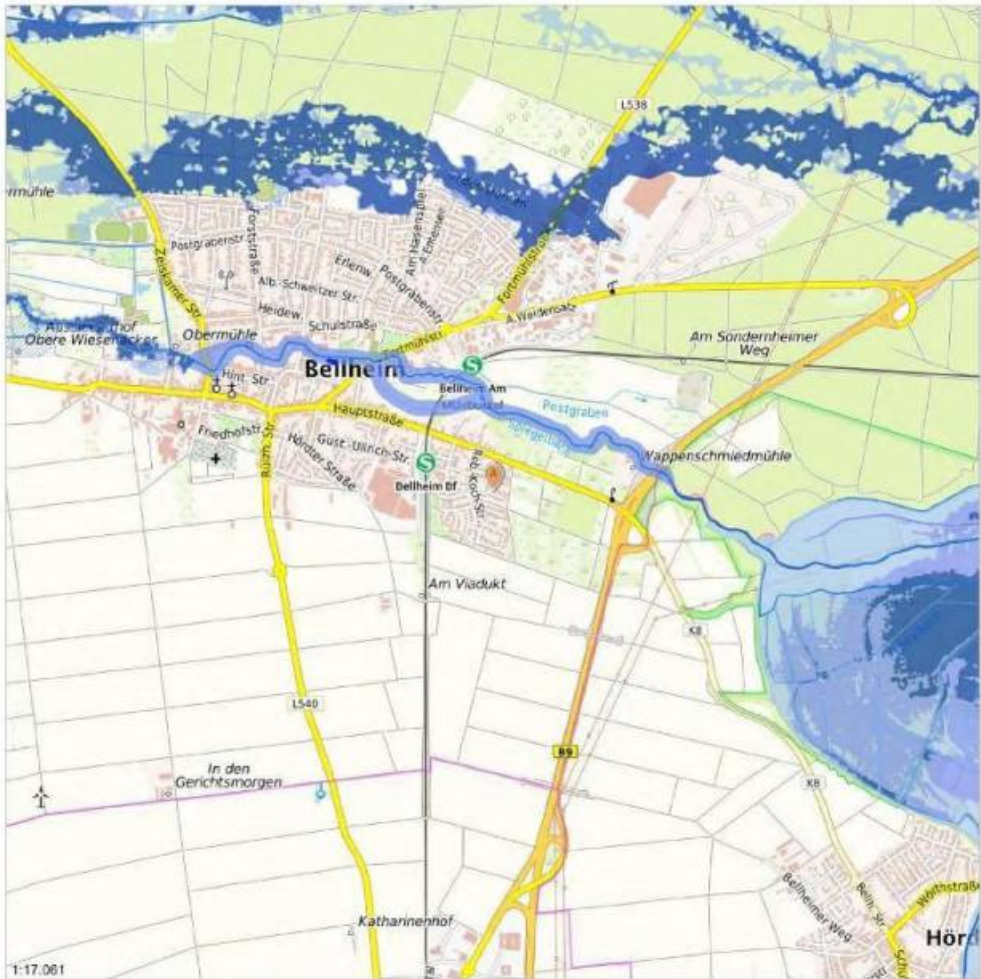


## Risikokartierung

### ZÜRS Hochwassergefährdung

76756 Bellheim, Nussbaumweg 8

  
geoport



**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

GK1	GK2	GK3	GK4
<p>GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).</p> <p>GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).</p> <p>GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).</p> <p>GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).</p>			

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVizis © VdB; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, Aero, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Munkoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geoDieses Dokument beruht auf der Bestellung 03812902 vom 12.11.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025.Seite 1

**Starkregengefährdung**

76756 Bellheim, Nussbaumweg 8

© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering
------------	-------	--------	--------	-------------

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

**Datenquelle**  
 Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03812902 vom 12.11.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025.
Seite 1