

## 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.: 2025-10-06-V-111

Aktenzeichen: 1 K 52/24

Amtsgericht: Landau in der Pfalz

# Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



**In den Hainbuchen 6, 76833 Böchingen**

Einfamilienhaus freistehend  
nebst Werkstattgarage und Garten

## Verkehrswert: 219.000,00 EUR

zum Stichtag 04.11.2025

Digitale Ausfertigung (von 8 Ausfertigungen, davon eine digital)

Das Gutachten wurde am 23.01.2026 erstellt und besteht aus 65 Seiten inkl. 12 Seiten Anlagen.

---

Selina Butz, M.Sc.

Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)

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

## Zusammenfassung

Objektadresse	In den Hainbuchen 6, 76833 Böchingen
Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Grundbuch von	Böchingen
Grundbuchblatt	171
Flurstück	8493
Grundstücksfläche	443 m <sup>2</sup>
Objektart	Einfamilienhaus freistehend
Wohnfläche	rd. 180,3 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	rd. 61,0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1930
Tag der Ortsbesichtigung	04.11.2025
Wertermittlungsstichtag	04.11.2025
Qualitätsstichtag	04.11.2025
Erstellungsdatum	23.01.2026
Vermietungsstand	leerstehend seit 2022
Bodenwert	105.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>219.000,00 €</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.....	15
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 .....	27
7. Marktanalyse .....	30
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	30
7.2 Mietmarkt .....	31
7.3 Grundstücksmarkt.....	32
8. Wertermittlung.....	34
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	34
8.1.1 Grundsätze.....	34

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren.....	34
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung .....	35
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes.....	35
8.2 Ermittlung des Bodenwertes .....	36
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes .....	37
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells .....	37
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.....	60
Grundrisse, Ansichten, Schnitt .....	61
Vermessungsriß.....	62
Risikokartierung .....	64

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

<b>Auftragsdatum</b>	29.09.2025 (Datum Auftragschreiben)
<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>	In den Hainbuchen 6 76833 Böchingen
<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>	04.11.2025, 11:00 – 12:00 Uhr
<b>Beteiligte</b>	Herr <i>anonymisiert</i> , Antragsteller Herr <i>anonymisiert</i> , Antragsgegner Herr <i>anonymisiert</i> , Antragsgegner Christopher Zipf, Rechtspfleger Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 07.10.2025 zu der Besichtigung eingeladen. Drei Antragsgegner haben auf eine Teilnahme verzichtet.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	04.11.2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	04.11.2025 Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
<b>Umfang der Besichtigung</b>	Eine Innenbesichtigung wurde durch die Eigentümer ermöglicht. Besichtigt wurden alle Flächen der aufstehenden Gebäude, die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

### 1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

#### Anmerkung zur Gebäudesubstanz

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem einfachen Standard und modernisierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Es sind Beschädigungen bei der Besichtigung vorgefunden worden, welche in der Wertermittlung Berücksichtigung finden. Auch aus energetischer Sicht herrscht Nachholbedarf. Es ist daher mit zeitnahen Investitionen zu rechnen.

### Rechte und Belastungen

Es existiert eine Belastung in Abteilung II des Grundbuchs. Hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Nießbrauchsrechts beinhaltet. Der Berechtigte ist bereits verstorben, daher hat die Eintragung keine Wirkung und kann gelöscht werden.

## **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 vorhanden.

- (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

In den Hainbuchen 6, 76833 Böchingen

Aktenzeichen: 1 K 52/24



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:

- Zuhilfenahme, 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 sowie 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

### Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 17.04.2025 mit letzter Änderung vom 17.04.2025)

Die Sachverständige geht in dieser Wertermittlung davon aus, dass die vom Auftraggeber 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

- Bauakte mit Baugenehmigung, Bauplänen und Flächenberechnungen aus dem Jahr 1989
- Vermessungsriß des Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz aus dem Jahr 1992
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 12.11.2025
- Baulastauskunft aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) vom 19.01.2026
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Auskunft zur Erschließungssituation der Stadtverwaltung
- 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>	Böchingen
<b>Landkreis</b>	Südliche Weinstraße
<b>Bundesland</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Einwohnerzahlen<sup>1</sup></b>	717
<b>Fläche<sup>2</sup></b>	5,35 km <sup>2</sup>
<b>Demografiety<sup>3</sup></b>	<p>Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung</p> <p>„Die Gemeinden im Typ 3 sind zu einem großen Teil stabile ländliche, durch moderate Alterung und Schrumpfung gekennzeichnete Kommunen. Sie weisen eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung bei einem leicht überdurchschnittlichen Anteil der über 80-Jährigen auf. 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.“</p>
<b>Kaufkraftindex<sup>4</sup></b>	<p>103,2 (Index BRD = 100 » 29.967 € pro Einwohner und Jahr)</p>
<b>Arbeitsmarkt<sup>5</sup></b>	
Arbeitslosenquote Bund	6,2 % (+0,2 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,4 % (+0,1 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Südliche Weinstraße	4,7 % (+0,0 zum Vorjahr)

<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 2025

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

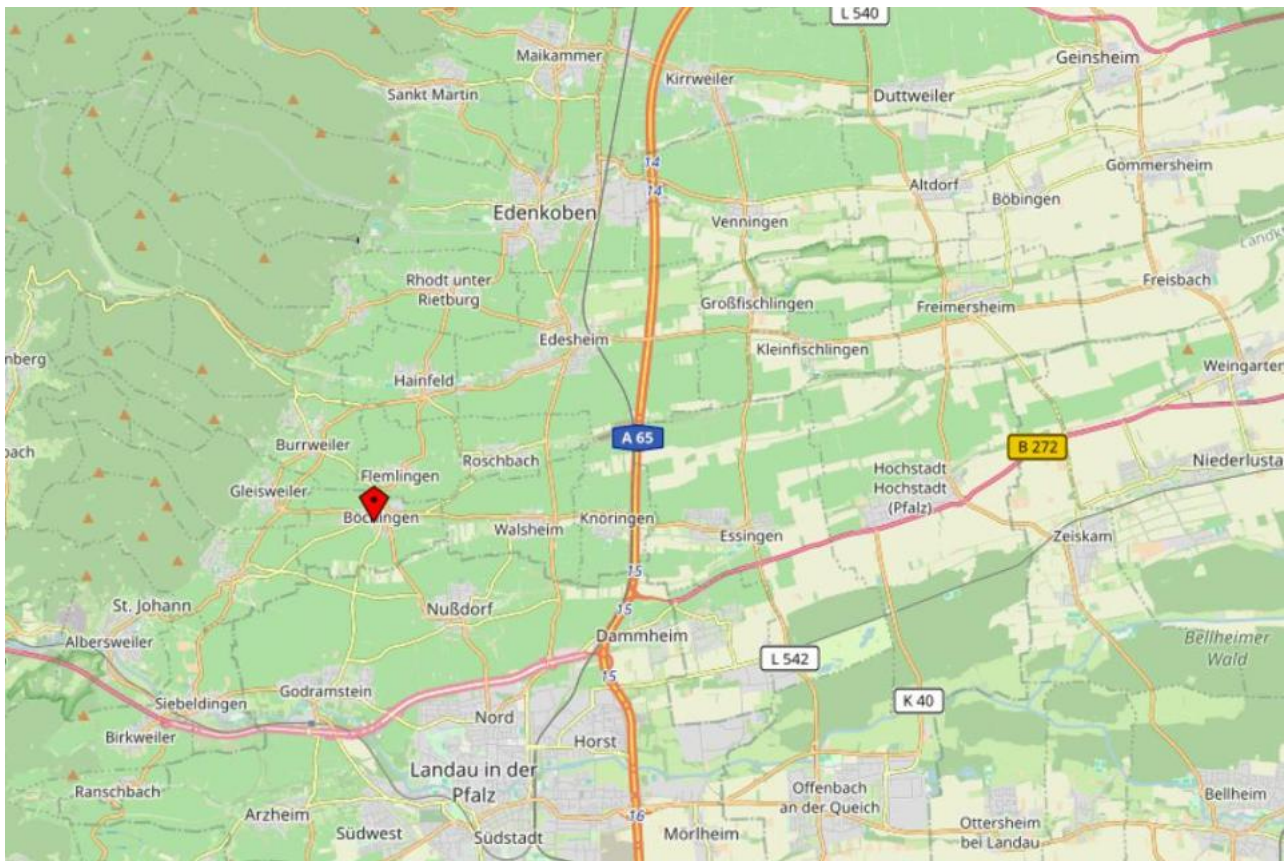
### Entfernungen

Landau in der Pfalz	ca. 5 km
Neustadt an der Weinstraße	ca. 16 km
Karlsruhe	ca. 42 km

### Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 7 km), A 65 (ca. 32 km)
Bundesstraße	B 10 (ca. 6 km), B 272 (ca. 7 km), B 9 (ca. 20 km)
Bahnhof	Landau (ca. 7 km), Neustadt a.d. Weinstr. (ca. 17 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 66 km), Stuttgart (ca. 120 km), Frankfurt a.M. (ca. 126 km)

## 5.2 Makrolage



In den Hainbuchen 6, 76833 Böchingen - Regionale Lage<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Quelle: © OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses

In den Hainbuchen 6, 76833 Böchingen

Aktenzeichen: 1 K 52/24



Böchingen gehört zur Verbandsgemeinde Landau-Land und liegt im Landkreis Südliche Weinstraße in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde liegt an der Deutschen Weinstraße und in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie ist geprägt durch den Weinbau.

Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Frankweiler, Gleisweiler, Flemlingen, Walsheim, und Landau. Zur Gemeinde gehören zwei Exklaven im Pfälzerwald. Größere Städte wie Neustadt a.d. Weinstraße, Speyer und Karlsruhe sind gut zu erreichen.

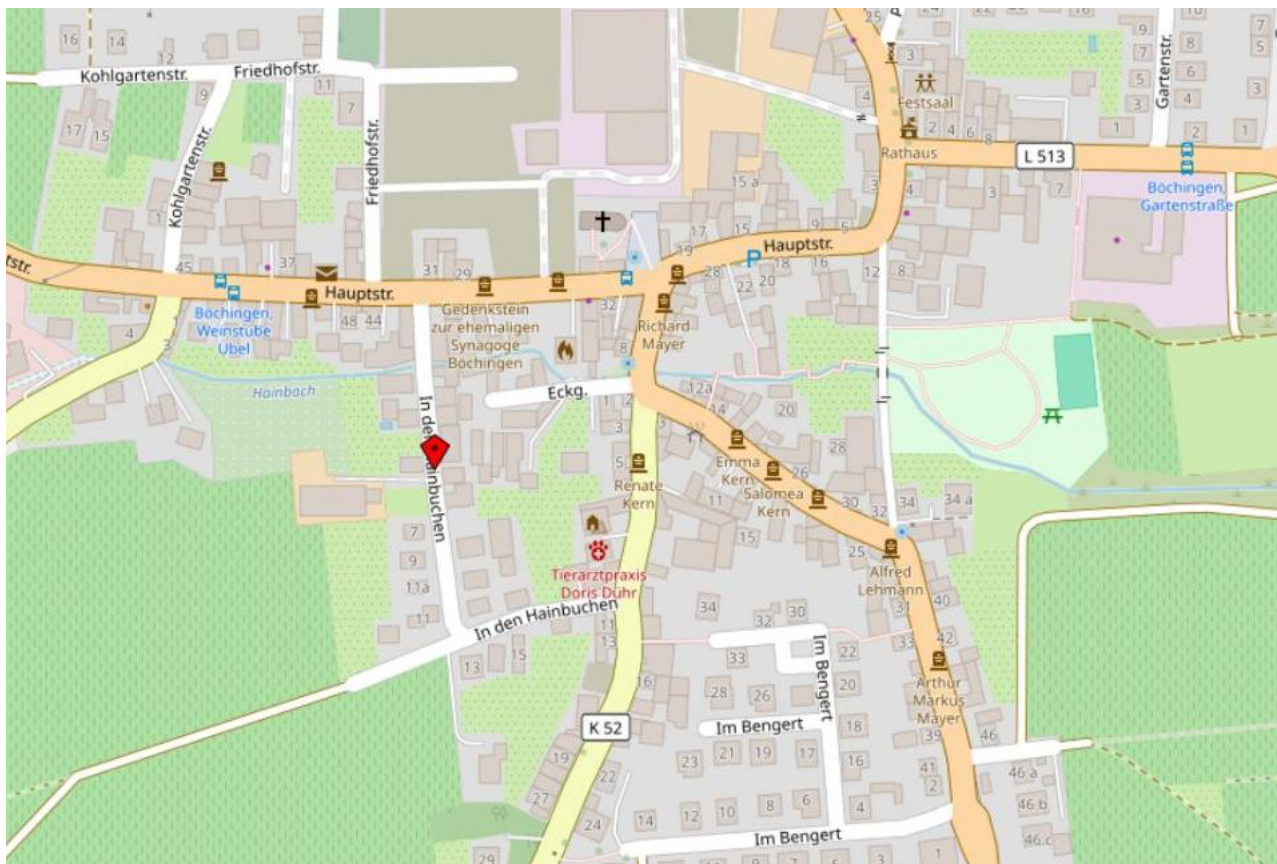
Geprägt wird die Region vor allem durch den Weinbau. Die Verbandsgemeinde ist Sitz von über 250 Weingütern. Die Wirtschaft im Landkreis zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus. Werke großer Unternehmen sind hier ebenso vor Ort wie erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetriebe. Wichtige angesiedelte Unternehmen sind unter anderem Michelin und das Großhandelsunternehmen Chr. Ufer GmbH. Zu den größten Arbeitgebern in Landau gehört die Kissel GmbH, welche Super- und Verbrauchermärkte betreibt, mit über 1.000 Mitarbeitern sowie die Kliniken Landau-Südliche Weinstraße und Vinzentius mit je rund 800 Angestellten. Darüber hinaus ist Landau gut angebunden an den Großraum Karlsruhe und die mitarbeiterstarke Rhein-Neckar-Region um Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg, wo Weltfirmen wie SAP, BASF und Daimler mit ihren Zentralen angesiedelt sind.

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird über Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) abgewickelt. So werden die Städte Neustadt und Landau angedient. Das Stadtgebiet Landau ist durch zahlreiche Buslinien flächendeckend erschlossen. Zentraler Umsteigepunkt ist der Landauer Hauptbahnhof, an dem alle Buslinien untereinander sowie mit dem Bahnverkehr verknüpft sind. Züge fahren in Richtung Kaiserslautern und Neustadt a.d. Weinstraße sowie in Richtung Karlsruhe und Weißenburg (Frankreich). Der öffentliche Nahverkehr liegt im Verbundgebiet.

Der Landkreis Südliche Weinstraße wird mit ausgeglichenen Zukunftschancen eingestuft und belegt Platz 305 von 400 Landkreisen in Deutschland. Über Jahre hinweg ist eine leichte Bevölkerungszunahme zu beobachten.

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

### 5.3 Mikrolage



In den Hainbuchen 6, 76833 Böchingen - Lokale Lage<sup>7</sup>

Der Bewertungsgegenstand ist am westlichen Ortsrand von Böchingen gelegen. Das Gebäude befindet sich in Mittelage der unmittelbar angrenzenden Straße „In den Hainbuchen“ und wird über diese erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute innerörtliche Erschließungsstraße ohne Gehwege. Kostenfreie Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch zweigeschossige Wohnhausbebauung älterer Baujahre geprägt.

In Böchingen gibt es ein Restaurant. Außerdem gibt es einen Kindergarten. Ansonsten sind Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte sowie Schulen tlw. in den umliegenden Gemeinden, aber hauptsächlich in Landau vorzufinden.

In kurzer Fahrtzeit ist die B10 zu erreichen und folgend die A 65 über die Anschlussstelle Landau-Nord, welche die Autobahnen A61 und A5 andient. Hierüber ist Karlsruhe in ca. 30 Min. und Mannheim in ca. 35 Min. zu

<sup>7</sup> Quelle: © OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses

In den Hainbuchen 6, 76833 Böchingen

Aktenzeichen: 1 K 52/24



erreichen. Vorgenannte Autobahnen sowie weitere Bundes- und Landstraßen gewährleisten insgesamt eine gute Anbindung an das ausgedehnte Autobahnnetz des Rhein-Neckar-Gebietes.

Der öffentliche Personennahverkehr im Ort wird über zwei Buslinien abgewickelt. Die nächste Bushaltestelle liegt rd. 200 m fußläufig entfernt.

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

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

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts auf einer Skala von 1 – 5 (1 ~ normal, 5 ~ ausgezeichnet) handelt es sich mit einer Einordnung von 2.89 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine mittlere bis gute Wohnlage.



Wohnlageneinstufung<sup>8</sup>

---

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

## 6. Objektbeschreibung

### 6.1 Grundstück

#### Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Mit einer Fläche von 443 m<sup>2</sup> ist es leicht unterdurchschnittlich gegenüber den Grundtücken gleicher Nutzungsart in der Umgebung. Es hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt. Die Straßenfront beträgt ca. 25 m, die mittlere Tiefe ca. 18 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

#### Grenzbebauung

Das Gebäude des nördlich angrenzenden Flurstücks 3494 ist mit rd. 12 m Länge entlang der Grundstücksgrenze und in Teilen angrenzend an die Werkstattgarage gebaut, welche mit rd. 6 m Länge an der Grundstücksgrenze entlang führt.



Überblick Grenzbebauung<sup>9</sup>

#### Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist abfallend von Süd nach Nord. Höhenunterschiede werden tlw. durch die Geländeprofilierung und die baulichen Anlagen ausgeglichen. Der Garten hat ein leichtes Gefälle.

---

<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 adressgebende Straße „In den Hainbuchen“ sichergestellt.

Das Grundstück ist technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten und offene Straßenausbaubeträge lagen nicht vor, es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

### **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 2, welche einer geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird mit stark eingeordnet, 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, I-II - geschossigen Einfamilienhaus mit Werkstattgarage bebaut. Das teilunterkellerte Gebäude verfügt über ein ausgebautes Satteldach.

Das Wohnhaus ist aufgeteilt in acht Zimmer, einen Abstellraum, ein Badezimmer, ein WC, eine Küche, einen Balkon und einen beheizten Wintergarten nebst Flur und Diele. Das Erdgeschoss ist dabei als Split-Level ausgebildet. Durch das Erdgeschoss kann ebenfalls der Werkstattbereich mit Waschraum begangen werden.

Das Ober-/Dachgeschoss wird über eine zentral errichtete zweiläufige Geschosstreppe erschlossen. Die Grundrissgestaltung ist individuell und nicht zeitgemäß; ein Zimmer ist gefangen.

Im Keller, welcher sich unter dem vorderen Gebäudeteil befindet und nur von außen zugänglich ist, gibt es zwei Räume mit geringer Höhe, welche als Lagerfläche dienen. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich der Grüngarten mit Gartenhaus.

An der nördlichen Seite ist eine Werkstattgarage mit Lager und Waschraum errichtet. Zwischen Garage und Gebäude liegt zudem gepflasterte Hoffläche, die als zusätzlichen Stellplatz genutzt werden kann.

### 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

In der Bauakte war keine Wohn-/Nutzflächenberechnung verfügbar. Auch vollständig bemaßte Grundrisse standen nicht zur Verfügung. Folgend werden die Flächen anhand der ermittelten Bruttogrundfläche über übliche Nutzflächenfaktoren abgeleitet und entsprechend der WoFIV aufgestellt. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

#### Wohnfläche Erdgeschoss

EG (Split-Level)	105 m <sup>2</sup> x 0,75	ca.	79,00 m <sup>2</sup>
Wintergarten	4,94 m x 3,05 m	ca.	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Erdgeschoss</b>		<b>ca.</b>	<b>94,00 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnfläche Ober-/Dachgeschoss

OG/DG	120 m <sup>2</sup> x 0,68	ca.	81,10 m <sup>2</sup>
Balkon	2,30 m x 6,59 m x 0,25	ca.	5,20 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Ober-/Dachgeschoss</b>		<b>ca.</b>	<b>86,30 m<sup>2</sup></b>

**Summe Wohnfläche** ca. **180,30 m<sup>2</sup>**

#### Nutzfläche

Keller	2,62 m x 7,11 m x 0,90	ca.	16,70 m <sup>2</sup>
Garage/Werkstatt	40,30 m <sup>2</sup> x 0,80	ca.	32,20 m <sup>2</sup>
Lager/Waschraum	2,30 m x 6,59 m x 0,80	ca.	12,10 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche</b>		<b>ca.</b>	<b>61,00 m<sup>2</sup></b>

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

- NFF in % = WNFL / 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.

### 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Haus ist seit dem Jahr 2022 leerstehend und war zuvor durch die Eigentümer bewohnt. Es existieren daher keine Mietverträge.

### 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 des Auftraggebers.

<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus freistehend
<b>Bauweise</b>	massiv
<b>Nutzung</b>	wohnen
<b>Baujahr(e)</b>	um 1930
<b>Vollgeschosse (ohne KG und DG)</b>	I-II
<b>Wohnfläche</b>	rd. 180,3 m <sup>2</sup> (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
<b>Nutzfläche</b>	rd. 61,0 m <sup>2</sup> (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
<b>Bedachung</b>	Satteldach mit Zwerchhaus und Schleppdachgaube ausgebaut und mit Tonziegeln eingedeckt Zwischensparrendämmung aus Glaswolle Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink / Kupfer
<b>Keller</b>	teilunterkellert (rd. 20 %), lichte Höhe zwischen 1,80 m – 2,00 m

<b>Außenwand/Fassade</b>	nicht gedämmte Fassade mit Rauputz und Anstrich, Glasbausteine im Dachgeschoss Sockel farblich abgesetzt, rd. 1 m Höhe
<b>Decken</b>	vermutlich überwiegend Holzbalkendecken
<b>Treppen</b>	zweiläufige Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Fliesen- und Holzbelag, Geländer aus Metall, Handlauf aus Holz
<b>Fußböden</b>	Linoleum im Flur, WC und Küche, Fliesen im Wohnzimmer, Wintergarten und Bad, Stäbchenparkett und Laminat in den Schlafzimmern (OG/DG)
<b>Innenwände</b>	Tapete, Fliesenspiegel in Küche und Bad
<b>Fenster</b>	Fenstermix, Holz- und Kunststoff, überwiegend zweifach verglast BJ 1988, tlw. Einfachverglasung, tlw. manuelle Kunststoffrollläden, Klappläden aus Kunststoff zur Straßenseite (West) und aus Holz zur Ostseite
<b>Türen</b>	Hauseingangstür aus Holz mit Drahtglaseinsatz, Innentüren aus Holzfurnier (braun) in Stahlzargen, tlw. mit Glaseinsatz
<b>Sanitäre Installation</b>	EG: Stand-WC, Waschbecken, innenliegend OG: Wannenbad mit Stand-WC, Waschbecken, Tageslicht - überalterte Sanitärobjekte -
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung (weishaupt Brennwerttherme G25-B, BJ 2017) im Badezimmer (OG), Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Wohnräumen zus. Holzofen im Wohnzimmer
<b>Photovoltaik/Solar</b>	nicht vorhanden
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral über Gasheizung

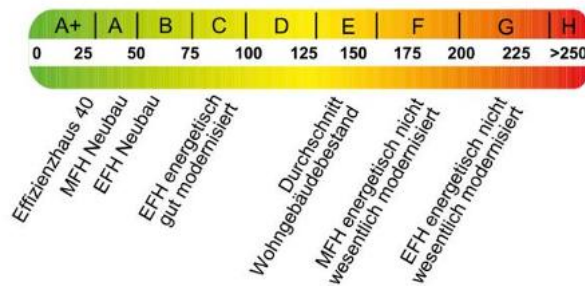
**Elektro**

einfache, nicht zeitgemäße Elektroinstallation mit geringer Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Klingel ohne Gegensprechanlage

**Energieeffizienz**

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als schlecht (H) eingestuft werden (keine Wärmedämmung der Außenfassade, Fenstermix etc.).

Vergleichswerte Endenergie:



*Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO2-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.*

Bemerkung: Schlechte Energieeffizienz führt zu hohen Wohnnebenkosten; im Mietansatz berücksichtigt; langfristige Verkauflichkeit ohne energetische Sanierung eingeschränkt (RND entsprechend gekürzt).

**Belichtung und Besonnung**

ausreichend, Fenster mit unterdurchschnittlicher Größe

**Barrierefreiheit**

keine Barrierefreiheit

**Sanierung/Modernisierung**

Erneuerung der Gastherme (Brennwertherme 2017)

**Schäden/Instandhaltungszustand**

- Rissbildungen und Putzabplatzungen an der Fassade
- Verschlissene Fußböden
- Haustür und Fenster (tlw.) überaltert, mit nicht zeitgemäßen Wärme- und Einbruchschutz
- modernisierungsbedürftige Elektroinstallation
- Rollläden defekt

- Wasserschaden sichtbar an der Decke im Abstellraum sowie einem Schlafzimmer
- Glas des Wintergarten gesprungen
- Balkonverkleidung und Außenüberdachungen mit Verdacht auf Asbesthaltigkeit

#### **Besondere Bauteile**

- Wintergarten beheizt (Baujahr 1989)
- Schleppdachgaube
- Balkon überdacht

#### **Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Stellplatz (nicht überdacht) für 1-2 PKW in der Hofeinfahrt
- Zufahrt / Stellplatz sind befestigt mit Betonsteinpflaster
- Metalltor
- Einfriedung durch Holzzaun
- Grüngarten mit Rasenfläche und Anpflanzungen
- Gartenhaus zur Gerätelagerung aus Holz mit Satteldach
- Außenüberdachung aus Faserzementwellplatten, Nutzung als Lagerfläche

#### **Garage/Stellplatz**

Werkstattgarage mit 1-2 Stellplätzen zzgl. Wasch- und Lager-  
raum, begehbar auch aus dem Wohnhaus

#### **Baujahr Garage(n)**

vermutlich wie Wohnhaus

#### **Weitere Bauten**

Keine

### **6.2.5 Allgemeinbeurteilung**

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem dem Bualter entsprechenden, einfachen und modernisierungsbedürftigen Bau- und Unterhaltungszustand. Es sind Beschädigungen bei der Besichtigung vorgefunden worden, welche in der Wertermittlung Berücksichtigung finden. In der Vergangenheit wurden bis auf den Tausch der Gastherme keine durchgreifenden Modernisierungen durchgeführt. Auch aus energetischer Sicht herrscht Nachholbedarf. Es ist daher mit zeitnahen Investitionen zu rechnen.

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. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

## 6.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 17.04.2025 mit letzter Änderung vom 17.04.2025 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>	Böchingen
<b>Amtsgericht</b>	Landau in der Pfalz
<b>Blatt Nr.</b>	171
<b>Flurstück</b>	8493
<b>Wirtschaftsart</b>	Gebäude- und Freifläche
<b>Lage</b>	In den Hainbuchen 6
<b>Größe</b>	443 m <sup>2</sup>

#### Grundbuchbestand

##### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m <sup>2</sup>
7	Böchingen	8493	Gebäude- und Freifläche In den Hainbuchen 6	443

### **Abteilung I: Eigentümer**

Lfd.Nr. 2.1: *anonymisiert*

Lfd.Nr. 2.2: *anonymisiert*

Lfd.Nr. 2.3: *anonymisiert*

Lfd.Nr. 2.4: *anonymisiert*

Lfd.Nr. 2.5: *anonymisiert*

Lfd.Nr. 2.6: *anonymisiert*

Zu 2.2 – 2.6: - in Erbengemeinschaften -

### **Abteilung II: Lasten und Beschränkungen**

Lfd.Nr. 3: Nießbrauch für *anonymisiert*. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 12.04.2021 (UR-Nr. L 749/2021, Notar Lorenz Spall in Landau in der Pfalz) eingetragen am 10.05.2021

Lfd.Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Vollstreckungsgericht -Abt. Zwangsversteigerung-, 1 K 52/24); eingetragen am 17.04.2025

#### Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

zu Lfd.Nr. 3: Der Berechtigte ist bereits verstorben, daher hat die Eintragung keine Wirkung und kann gelöscht werden.

zu Lfd.Nr. 4: Der Zwangsversteigerungsvermerk 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**

Nicht vorhanden.

### **Baurechtliche Situation**

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Landau-Land existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **Baugenehmigung**

Aus der Bauakte konnte eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1989 entnommen werden. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Anbau eines Wintergartens. Zum Bau des Wohnhauses und der Werkstattgarage waren keine Unterlagen im Bauaktenarchiv der Gemeindeverwaltung und Kreisverwaltung Südliche Weinstraße verfügbar. Im Liegenschaftskataster wurde das Gebäude erst im Jahr 1992 auf dem Vermessungsriß im Zuge der Flurumlegung erfasst. Anhand der Eindrücke vor Ort kann ein Baujahr von um 1930 angenommen 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 Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis 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 12.11.2025 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 Ukrainekriegs 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

Im Landkreis Südliche Weinstraße in der Südpfalz gelegen und als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, bietet Böchingen mit Nähe zur Auffahrt auf die A 65 eine gute Erreichbarkeit der Zentren Landau, Speyer, Ludwigshafen, Mannheim und Karlsruhe. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 2.89 als mittlere bis gute Wohnlage eingeschätzt.

Böchingen besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz, auf welchen zurückgegriffen werden kann. Der Mietspiegel, Stand September 2025 gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode bis 1964 und Wohnungsgrößen über 90 m<sup>2</sup> wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 4,28 €/m<sup>2</sup> (einfach Bauweise) bis 6,45 €/m<sup>2</sup> (gute Bauweise, bessere Ausstattung) angegeben. Je Ausstattung ergeben sich weitere Zu- und/oder Abschläge.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Böchingen gehört dem Marktsegment 4 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete für Ein-/Zweifamilienhäuser in Marktsegment 4 liegt bei 7,50 – 8,13 €/m<sup>2</sup>.

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

- einfach: 7,50 €/m<sup>2</sup>
- mittel: 8,25 €/m<sup>2</sup>
- gut: 9,25 €/m<sup>2</sup>
- sehr gut: 10,25 €/m<sup>2</sup>

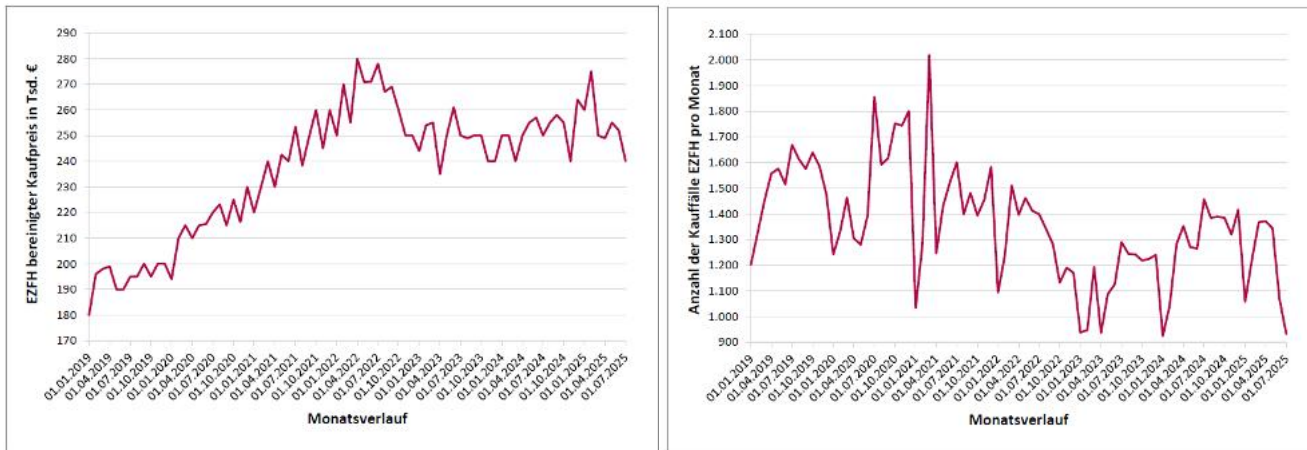
Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab unter 2.000 Vergleichsobjekten im Umkreis von 5,5 km einen durchschnittlichen Wert von 8,36 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 7,34 – 9,51 €/m<sup>2</sup> für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,95 €/m<sup>2</sup> für Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahr 1930 – 1980 im Umkreis von 10 km angegeben.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 19.01.2026), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q3 2025 ein durchschnittlicher Mietpreis von 11,02 €/m<sup>2</sup> für Häuser aufgerufen.

### 7.3 Grundstücksmarkt

Die folgenden Abbildungen aus der Ergänzung des Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 stellen die Entwicklungen des Preisniveaus für Ein- und Zweifamilienhäuser der vergangenen Jahre dar.



*Entwicklung Preisniveau und Kauffälle (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 Jahr 2023 ist sowohl ein Preisrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen. Im Verlauf des Jahres 2024 bis zu Beginn des Jahres 2025 deutet sich eine leichte Erholung an, jedoch auf Basis weiterhin geringer Verkaufsfälle.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Böchingen bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 249 €/m<sup>2</sup> einen Vergleichskaufpreis von 3.090 €/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 2.074 Vergleichsobjekten einen angemessenen Wert von 1.399 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 1.144 – 1.711 €/m<sup>2</sup> für das Bewertungsobjekt.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses

In den Hainbuchen 6, 76833 Böchingen

Aktenzeichen: 1 K 52/24



Aus der Transaktionsdatenbank der vdpResearch kann ein durchschnittlicher Marktpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser im Landkreis mit 5 3.025 €/m<sup>2</sup> (mittlere Lage, einfache Ausstattung, guter Zustand, in den letzten 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert, GFZ 0,6) ermittelt werden (Stand 11/2024).

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Ein-/Zweifamilienhäuser im Umkreis von 5 km (Baujahr 1930 - 1980) mit 2.277 €/m<sup>2</sup> in Q3 2025 beziffert.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 19.01.2026), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q3 2025 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 3.669 €/m<sup>2</sup> für Häuser aufgerufen.

Bemerkung: Angebotspreise fallen 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 mit der Nummer 1764030 in folgender Weise definiert:

Bodenrichtwertvergleich		
Kategorie	Bodenrichtwertangaben	Bewertungsobjekt
<i>Bodenrichtwert</i>	230,00 €/m <sup>2</sup>	230,00 €/m <sup>2</sup>
<i>Stichtag</i>	01.01.2024	04.11.2025
<i>Nutzungsart</i>	Mischgebiet	Wohnbaufläche
<i>Entwicklungszustand</i>	Baureifes Land (§ 3 ImmoWertV)	Baureifes Land (§ 3 ImmoWertV)
<i>Beitragszustand</i>	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
<i>Fläche Richtwertgrundstück</i>	600 m <sup>2</sup>	443 m <sup>2</sup>
<i>Bauweise Richtwertgrundstück</i>	offen	offen
<i>Geschosszahl Richtwertgrundstück</i>	II	I

### Anpassung

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 Anpassung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und des Wertermittlungsstichtags keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

Anpassungen wegen Abweichungen			
	<i>Richtwertgrundstück</i>	<i>Bewertungsgrundstück</i>	<i>Anpassungsfaktor</i>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600 m <sup>2</sup>	443 m <sup>2</sup>	x 1,026
<b>= vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>			<b>236,00 €/m<sup>2</sup></b>

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
<b>236,00 €/m<sup>2</sup></b>		<b>443 m<sup>2</sup></b>		<b>104.548,00 €</b>
<b>Bodenwert (gerundet) = 105.000,00 €</b>				

## 8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

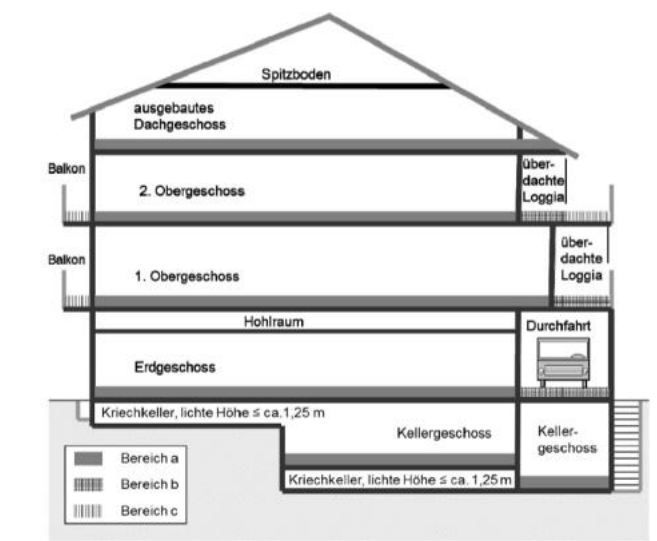
### 8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

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.



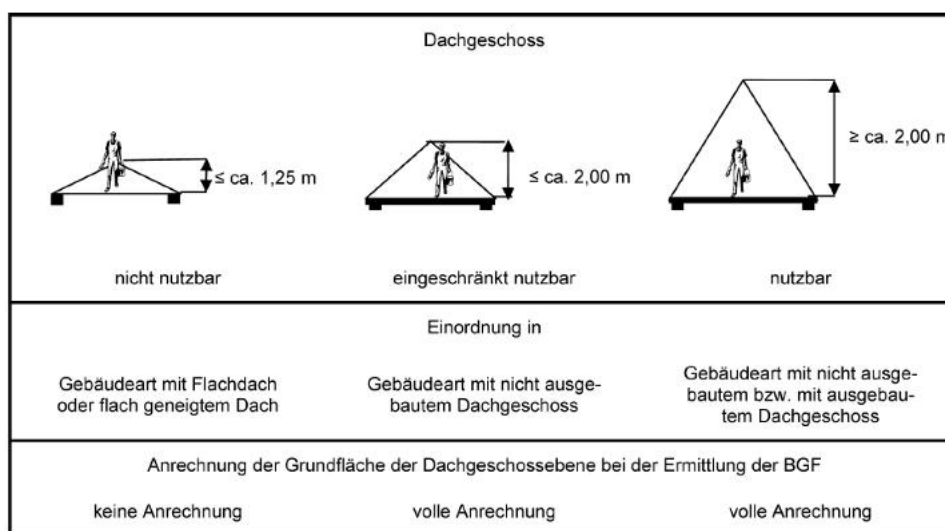
*Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c<sup>10</sup>*

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

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

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.



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

Eine Berechnung der BGF konnte nicht eingesehen werden. Die BGF des Bewertungsobjektes wurde daher auf Grundlage des Vermessungsriß und des Lageplans ermittelt.

<b>Brutto-Grundfläche (BGF) - Wohnhaus</b>			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Kellergeschoss	7,11 m	2,62 m	18,63 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	12,18 m	7,11 m	86,60 m <sup>2</sup>
zzgl.	9,99 m	1,88 m	18,78 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	12,18 m	7,11 m	86,60 m <sup>2</sup>
zzgl.	9,99 m	1,88 m	18,78 m <sup>2</sup>
zzgl.	5,48 m	2,70 m	14,80 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	9,57 m	5,48 m	52,44 m <sup>2</sup>
<b>Σ BGF Wohnhaus (gerundet)</b>			<b>297,00 m<sup>2</sup></b>

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

<b>Brutto-Grundfläche (BGF) - Werkstattgarage</b>			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Garage/Werkstatt	6,51 m	2,70 m	17,58 m <sup>2</sup>
zzgl.	3,85 m	4,29 m	16,52 m <sup>2</sup>
zzgl.	3,30 m	1,88 m	6,20 m <sup>2</sup>
Lager/Waschraum	6,59 m	2,30 m	15,16 m <sup>2</sup>
<b>∑ BGF Werkstattgarage (gerundet)</b>			<b>55,00 m<sup>2</sup></b>

### 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. 0,54

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. 225 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,51

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und entsprechen den Vorgaben in 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 im unterkellerten Bereich Gebäudetyp 1.01 (KG, EG, DG ausgebaut), im mittleren Bereich 1.21 (EG, DG ausgebaut) und hinteren Bereich 1.32 (EG, OG, DG nicht ausgebaut) 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 (189,6 – III. Quartal 2025):

Normalherstellungskosten 2010 angepasst				
Standardstufe	Wohnhaus – 1.01	Wohnhaus – 1.21	Wohnhaus – 1.32	Werkstattgarage – 14.1
1	1.242,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.497,84 €/m <sup>2</sup> BGF	1.175,52 €/m <sup>2</sup> BGF	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF
2	1.375,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.659,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.308,24 €/m <sup>2</sup> BGF	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF
3	1.583,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.905,48 €/m <sup>2</sup> BGF	1.497,84 €/m <sup>2</sup> BGF	465,00 €/m <sup>2</sup> BGF
4	1.905,00 €/m <sup>2</sup> BGF	2.303,64 €/m <sup>2</sup> BGF	1.810,68 €/m <sup>2</sup> BGF	920,00 €/m <sup>2</sup> BGF
5	2.389,00 €/m <sup>2</sup> BGF	2.872,44 €/m <sup>2</sup> BGF	2.256,24 €/m <sup>2</sup> BGF	1.479,00 €/m <sup>2</sup> BGF

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der SW-RL angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

Ermittlung der Herstellungskosten über die Standardstufe						
Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
Bauteil		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	<b>23%</b>	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach	<b>15%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	<b>11%</b>	<b>0,10</b>	<b>0,90</b>	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	<b>11%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	<b>11%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Fußböden	<b>5%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	<b>9%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Heizung	<b>9%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Technische Ausstattung	<b>6%</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	0,00	0,00	0,00
<b>Standardstufe</b>		<b>1,73</b>				

Die Standardstufe der Werkstattgarage wird mit 4,0 festgelegt.

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	25.000 €
Schleppdachgaube	3.000 €
Wintergarten	16.000 €

### 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 Werkstattgarage **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:  $RND = GND - \text{Gebäudealter}$ .

Alter des Gebäudes	
Baujahr	1930
Jahr der Wertermittlung	2025
<b>Alter des Gebäudes</b>	<b>95 Jahre</b>

<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)</b>		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
<b>RND</b>	<b>0 Jahre</b>	
<b>Angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)</b>		
<i>Modernisierungsmaßnahmen</i>	<i>Punkte</i>	<i>max. Punkte</i>
Dacherneuerung / Dämmung	0	4
Modernisierung der Fenster	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme	0	2
Modernisierung der Heizung	2	2
Wärmedämmung der Außenwand	0	4
Modernisierung von Bädern	0	2
Modernisierung des Innenausbau	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrisse	0	2
Σ	2	20
Fiktives Baujahr	1960	
Fiktives Alter	65 Jahre	
<b>Angepasste RND</b>	<b>15 Jahre</b>	

Die Restnutzungsdauer der Werkstattgarage wird ebenfalls mit 15 Jahren aufgrund der Schicksalsgemeinschaft festgelegt.

Restnutzungsdauer Wohnhaus **15 Jahre**

Restnutzungsdauer Werkstattgarage **15 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 Wohnhaus (gerundet) **81,00 %**

Alterswertminderung Werkstattgarage (gerundet) **75,00 %**

### **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 aus der gepflasterten Hofzufahrt, dem Grüngarten mit Gartenhaus sowie der Einfriedung. Sie werden in diesem Bewertungsfall als durchschnittlich eingeschätzt.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal) **5,00 %**

### **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 für Einfamilienhäuser über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau und vorläufigen Sachwert ermittelt:

$$SWF = a \times BWN^b + vSW^c$$

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

Mit dem Bodenrichtwert von 230 €/ m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von rd. 210.000 € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,18 in einer Spanne von 1,04 bis 1,32 bestimmen. Der mittlere Sachwertfaktor wird als angemessen beurteilt.

Sachwertfaktor **1,18**

### **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 Erhaltungszu-

stand, 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.

Zur Beseitigung der unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung aufgeführten vorgefundenen Schäden zur Herstellung eines bewohnbaren Zustands werden 150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche kalkuliert (ohne Modernisierungsmaßnahmen und damit ohne Verlängerung der Restnutzungsdauer).

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 und zudem nicht zu einer Verlängerung der angesetzten Restnutzungsdauer.

Beseitigung von Schäden

**(-) 27.000 €**

### 8.3.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
<b>I. Herstellungskosten der baulichen Anlage</b>			
<i>Gebäude</i>	<i>Neuwert</i>		
Wohngebäude	410.334,00 €	entspricht	1.381,60 €/m <sup>2</sup> BGF
└ Balkon	25.000,00 €	entspricht	1.185,51 €/m <sup>2</sup> BGF
└ Schleppdachgaube	3.000,00 €	entspricht	pausch.
└ Wintergarten	16.000,00 €	entspricht	1.061,92 €/m <sup>2</sup> BGF
Werkstattgarage	50.600,00 €	entspricht	920,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>	<b>504.934,00 €</b>		
<b>II. Anpassung mit Regionalfaktor</b>			
	<i>Vorgabe</i>		
Gebäude gesamt	1,00		
<b>Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.</b>	<b>504.934,00 €</b>		
<b>III. Alterswertminderung der baulichen Anlage</b>			
<i>Gebäude</i>	<i>GND</i>	<i>RND</i>	<i>Alterswertminderung</i>
Wohngebäude	80 Jahre	15 Jahre	81,00%
Werkstattgarage	60 Jahre	15 Jahre	75,00%
<b>IV. Zeitwert der baulichen Anlage</b>			
<i>Gebäude</i>	<i>Zeitwert</i>		
Wohngebäude	86.323,46 €		
Werkstattgarage	12.650,00 €		
<b>Σ Zeitwert der baulichen Anlagen</b>	<b>98.973,46 €</b>		
<b>V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>			
<i>Gebäudeteil</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Wert</i>	
Außenanlage	5,00%	4.948,67 €	
<b>Σ Zeitwert der baul. Anlagen &amp; Außenanlagen</b>	<b>103.922,13 €</b>		
<b>VI. Wert des Grund und Boden</b>			
Bodenwert	104.548,00 €		
<b>Σ Vorläufiger Sachwert</b>	<b>208.470,13 €</b>		
<b>VII. Marktanpassung</b>			
Sachwertfaktor	1,18		
<b>Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>245.994,76 €</b>		
<b>VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>		
Zuschläge	+ 0,00 €		
Abschläge	- 27.000,00 €		
<b>Σ Sachwert</b>	<b>218.994,76 €</b>		
Rundung	5,24 €		
<b>Sachwert</b>	<b>219.000,00 €</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 leerstehend und war zuvor 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 vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie die beschriebene Ausstattung bei 7,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt. Für die Vermietung der Werkstattgarage werden 150,00 € angesetzt.

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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses  
In den Hainbuchen 6, 76833 Böchingen  
Aktenzeichen: 1 K 52/24



Wohnen	1.260,00 €	
Werkstattgarage	150,00 €	
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung)		<b>16.920 €</b>

### **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 €/WE
Werkstattgarage	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>
Werkstattgarage	104,00 €/Stk.

### Mietausfallwagnis

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

Das 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. 250 kWh/m<sup>2</sup>a und den eingesetzten Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von rd. 2,80 €/m<sup>2</sup>a bei einem Vermieteranteil von 80 %. Dies entspricht einer jährlichen Abgabe des Vermieters von:

CO <sub>2</sub> -Anteil Vermieter	504,84 €
-----------------------------------	----------

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

Bewirtschaftungskosten gesamt	<b>3.879,44 €</b>
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	<b>22,93 %</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 durch den Oberen Gutachterausschuss in Abhängigkeit zur Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer 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 1,98 in einer Spanne von 1,37 – 2,59.

In Anbetracht der Lage, der Konzeption, der Bau- und Ausstattungsqualitäten und der Größe in Verbindung mit der aktuellen Marktlage wird der nachfolgenden Wertermittlung ein Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz **1,98 %**

#### **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 **12,87**

## 8.3.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
<b>I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)</b>					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
Wohnhaus	Wohnen	180,30 m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	1.260,00 €	15.120,00 €
Werkstattgarage	Stellplatz	1 Stk.	150,00 €/Stk.	150,00 €	1.800,00 €
Σ		180,30 m <sup>2</sup>		1.410,00 €	16.920,00 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.		16.920,00 €			
<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	180,30 m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	210,35 €	2.524,20 €
Instandhaltung	Stellplatz	1 Stk.	106,00 €/Stk.	8,83 €	106,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	RoE	2,00%	28,20 €	338,40 €
CO <sub>2</sub> -Abgabe	Wohnen	180,30 m <sup>2</sup>	2,80 €/m <sup>2</sup>	42,07 €	504,84 €
Σ			22,93%	323,29 €	3.879,44 €
Σ Reinertrag p.a.		13.040,56 €			
<b>III. Bodenwertverzinsung</b>					
Liegenschaftszinssatz			1,98%		
Verzinsung des Bodenwertes p.a.			2.070,05 €		
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.			10.970,51 €		
<b>IV. Kapitalisierung</b>					
Liegenschaftszinssatz			1,98%		
Barwertfaktor			12,87		
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen			141.174,11 €		
<b>V. Wert des Grund und Boden</b>					
Bodenwert			104.548,00 €		
Σ Vorläufiger Ertragswert			245.722,11 €		
<b>VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>					
Merkmal			Ansatz		
Zuschläge			+ 0,00 €		
Abschläge			- 27.000,00 €		
Σ Ertragswert			218.722,11 €		
Rundung			277,89 €		
Ertragswert			219.000,00 €		

### 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:

**± 0,0 %**

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

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ergibt einen Ertragsfaktor von rd. 19. Im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz wird für Einfamilienhäuser eine Spanne zwischen 16,8 – 28,8 ausgewiesen. Somit kann der Ertragswert ebenfalls anhand der Einordnung über den Ertragsfaktor plausibilisiert werden.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

#### Vor BOG:

- Sachwert/Ertragswert: ca. 1.363 €/m<sup>2</sup>

#### Nach BOG:

- Sachwert/Ertragswert: ca. 1.215 €/m<sup>2</sup>

Diese Ergebnisse liegen am unteren Ende der üblichen Spannen aufgrund

- des Baualters
- der einfachen Bauweise
- der überalterten, tlw. schadhaften Ausstattung
- der schlechten Energieeffizienz
- der verhältnismäßig kleinen Grundstücksfläche und damit geringen Bodenwerts

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.

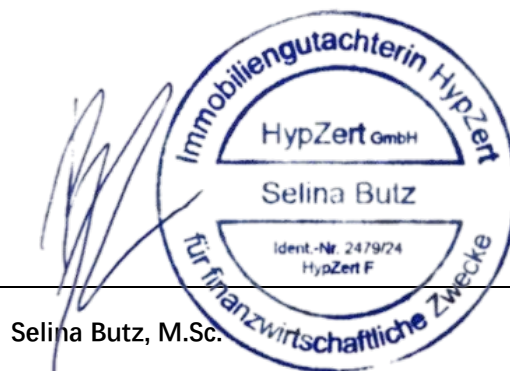
Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes In den Hainbuchen 6, 76833 Böchingen zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 auf ca.:

**219.000,- €**

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, 23.01.2026*

Ort, Datum



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)



## Anlagen

### Fotodokumentation

#### Außenaufnahmen



Bild 1 – Straßenlage



Bild 2 – Grundstück



Bild 3 – Südansicht



Bild 4 - Kellerabgang



Bild 5 – Zufahrt



Bild 6 –Hauseingangstür



Bild 7 – Fassadenschaden



Bild 8 –Garten



Bild 9 – Gartenhaus



Bild 10 – Wintergarten



Bild 11 – Zugang Wintergarten von außen



Bild 12 – Glassprung



Bild 13 – Lagerfläche



Bild 14 – Außenüberdachung, Asbestverdacht

### Innenaufnahmen



Bild 15 – Keller



Bild 16 – Kellerraum

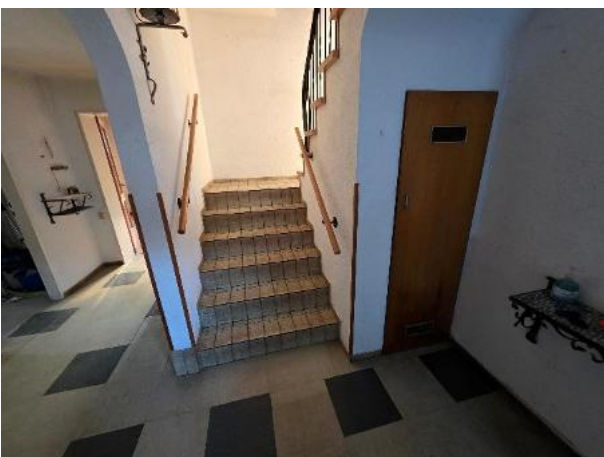


Bild 17 – Eingangsbereich



Bild 18 – Abstellraum



Bild 19 – Rückstände Wasserschaden



Bild 20 - WC



Bild 21 – Zugang Waschraum/Werkstatt



Bild 22 – Waschraum



Bild 23 – Lagerfläche



Bild 24 – Werkstattgarage



Bild 25 – Holzofen



Bild 26 – Wohnzimmer/Zugang Wintergarten



Bild 27 – Wintergarten



Bild 28 – Zimmer 1



Bild 29 – Zimmer 2



Bild 30 – Beschädigung an der Decke



Bild 31 – Küche



Bild 32 – Treppenaufgang OG/DG



Bild 33 – Glasbausteine



Bild 34 – Zimmer



Bild 35 – Badezimmer

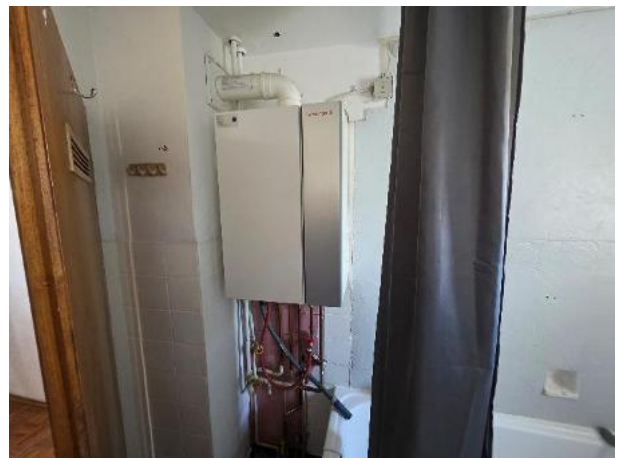


Bild 36 – Gasheizung



Bild 37 – Schlafzimmer, Zugang Balkon



Bild 38 – Balkon



Bild 39 – Elektrik



Bild 40 – Elektrik

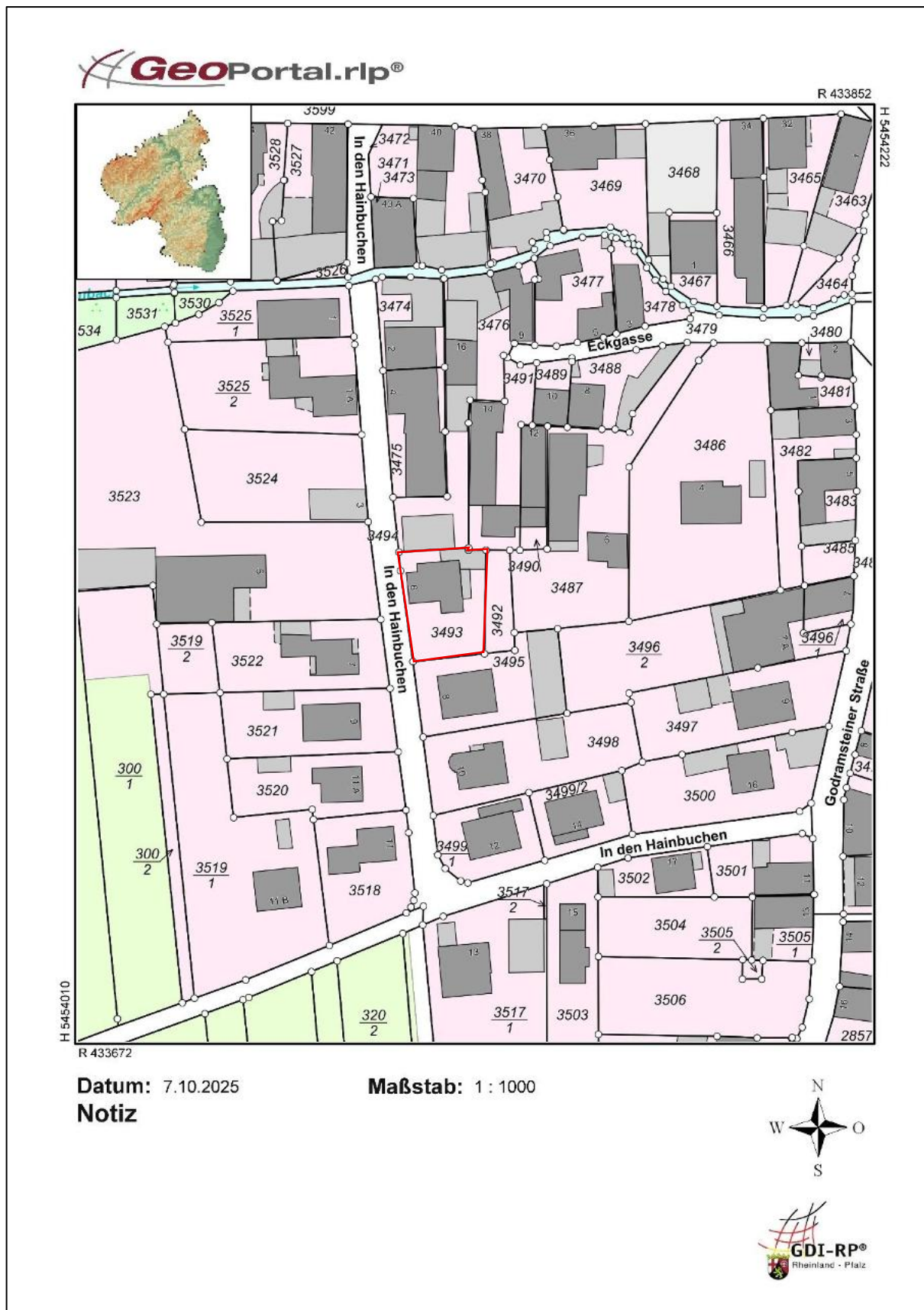


Bild 41 – Zimmer

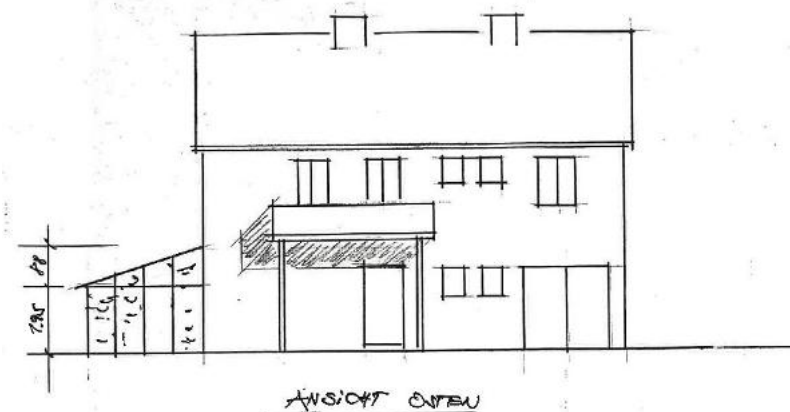
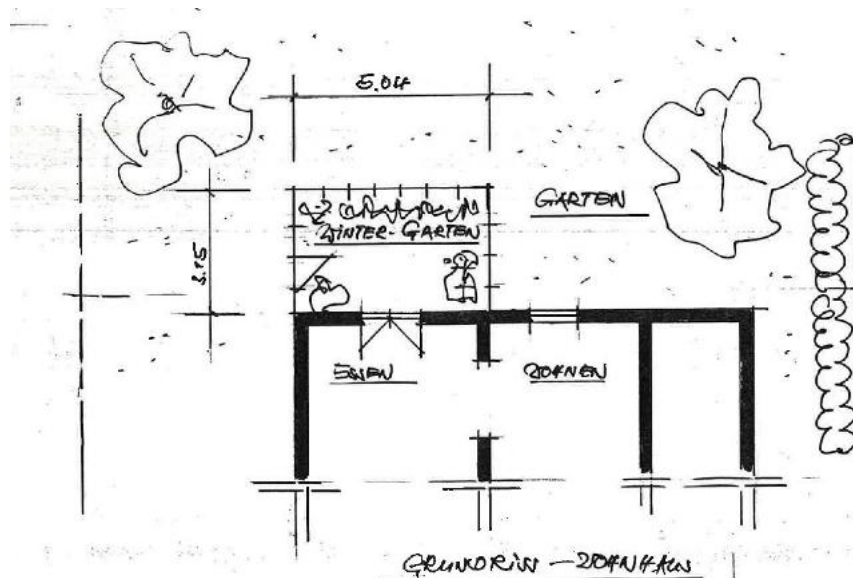


Bild 42 – Zimmer

## Lageplan



### Grundrisse, Ansichten, Schnitt



ANBAU EINES WINTERGARTEN  
HEINZ GLASER BOCHINGEN  
IN DEN HAINBUCHEN 6

GRUNDRISS - ANSICHTEN





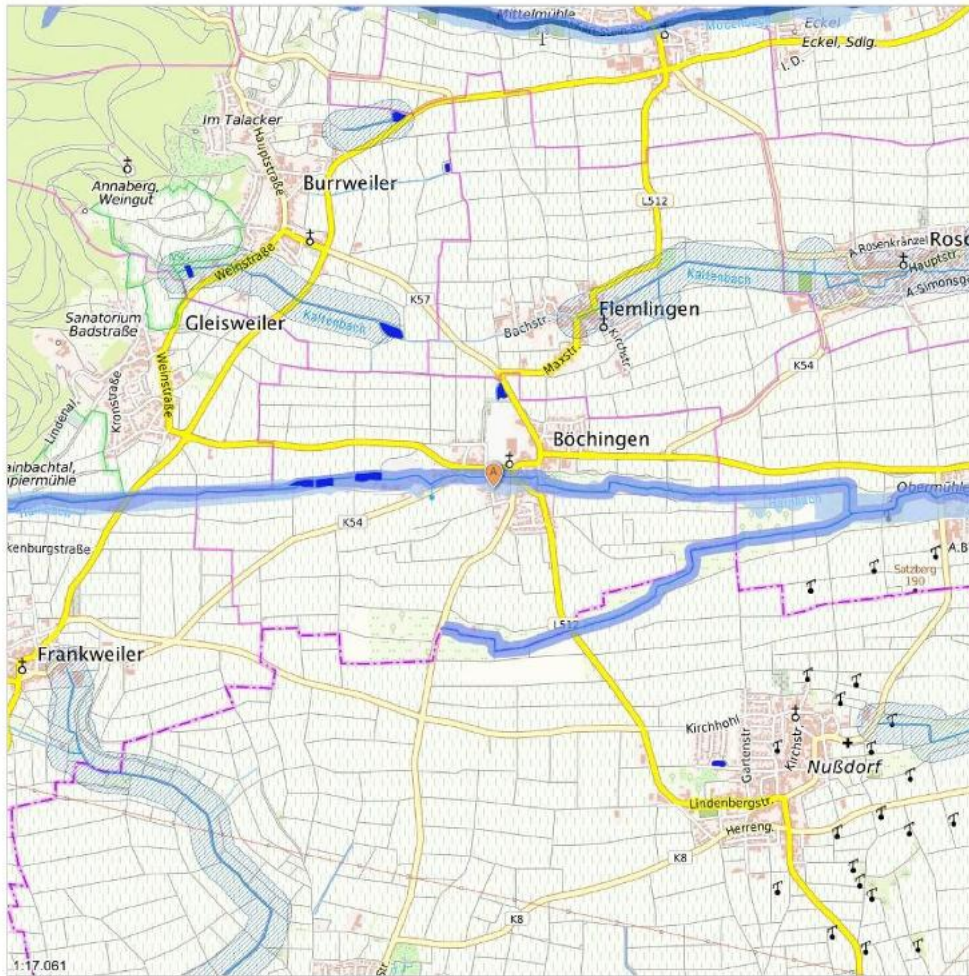
## Risikokartierung

### ZÜRS Hochwassergefährdung

76833 Böchingen, In den Hainbuchen 6



Geoport



#### Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

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

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

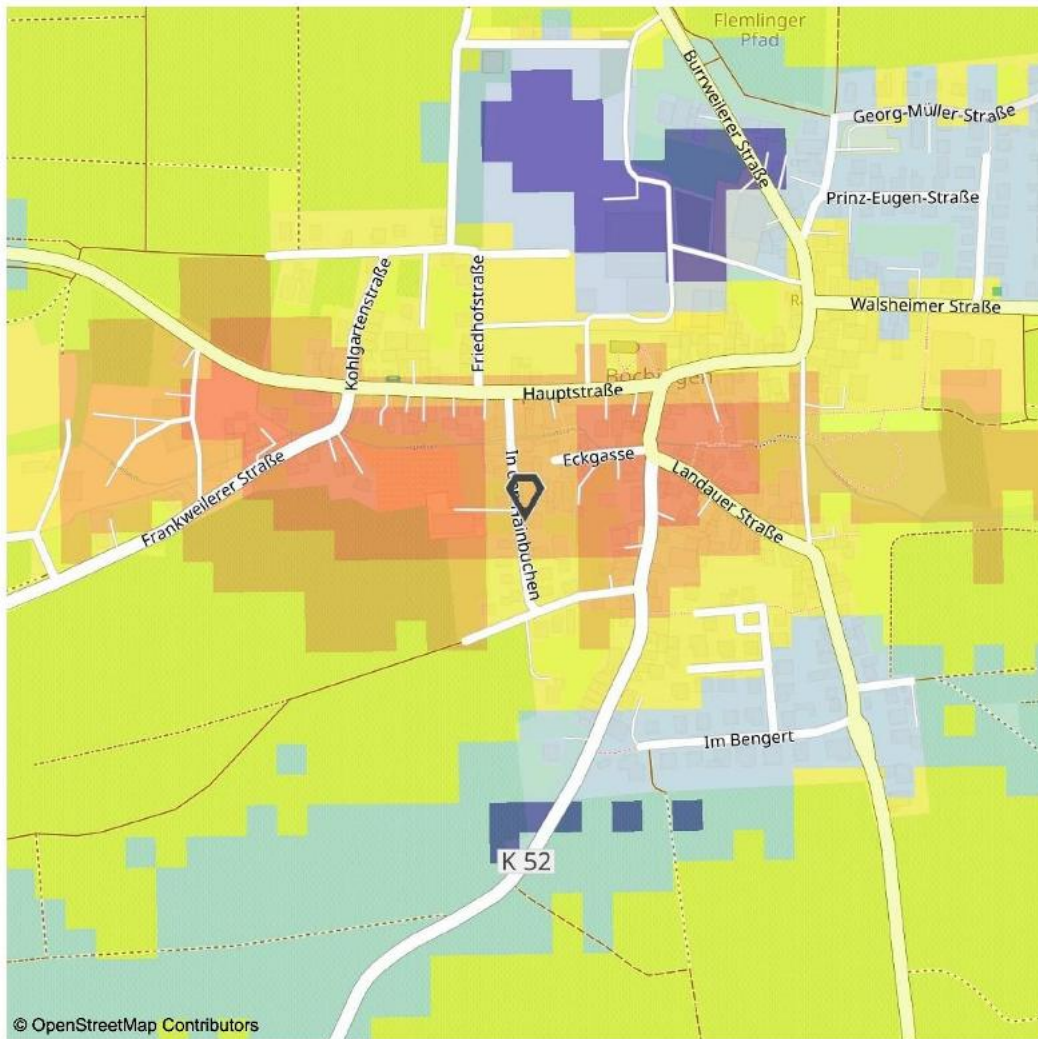


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03969015 vom 22.01.2026 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

## Starkregengefährdung

76833 Böchingen, In den Hainbuchen 6



© OpenStreetMap Contributors

### Gefährdungsklasse der Objektadresse



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

**Datenquelle**  
 Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)