

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.: 2025-01-13-V-74
Aktenzeichen: 1 K 81/24
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



Am Pfarrgarten 23, 67378 Zeiskam

Einfamilienhaus

nebst Garten mit Gartenhaus und PKW Außenstellplatz

Verkehrswert: 560.000,00 EUR

zum Stichtag 20.02.2025

Digitale Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 12.03.2025 erstellt und besteht aus 55 Seiten inkl. 10 Seiten Anlagen.

Selina Butz, M.Sc.

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

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

Zusammenfassung

Objektadresse	Am Pfarrgarten 23, 67378 Zeiskam
Amtsgericht	Germersheim
Grundbuch von	Zeiskam
Grundbuchblatt	2544
Flurstück	7104
Grundstücksfläche	480 m ²
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	rd. 121,6 m ²
Baujahr	2014
Tag der Ortsbesichtigung	20.02.2025
Wertermittlungsstichtag	20.02.2025
Qualitätsstichtag	20.02.2025
Erstellungsdatum	12.03.2025
Vermietungsstand	eigengenutzt
Bodenwert	163.000,00 €
Verkehrswert	560.000,00 €

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	16
6. Objektbeschreibung	18
6.1 Grundstück.....	18
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	19
6.2.1 Gebäudestruktur	19
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	20
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	20
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	20
6.2.5 Allgemeinbeurteilung.....	23
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	23
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	23
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	25
7. Marktanalyse	27
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	27
7.2 Mietmarkt.....	27
7.3 Grundstücksmarkt.....	28
8. Wertermittlung.....	30
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	30
8.1.1 Grundsätze	30



8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren	30
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung	31
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes	31
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	32
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes	33
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells	33
8.3.2 Sachwertermittlung.....	39
8.3.3 Parameter der Vergleichswertermittlung	40
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	44
9. Verkehrswert (Marktwert).....	45
Anlagen.....	46
Fotodokumentation	46
Lageplan	48
Grundrisse, Ansichten, Schnitt.....	49
Risikokartierung.....	54

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	08.01.2025 (Datum Auftragschreiben)
Auftraggeber	Amtsgericht Landau in der Pfalz -Vollstreckungsgericht- Marienring 13 76829 Landau in der Pfalz
Eigentümer	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
Objektadresse	Am Pfarrgarten 23 67378 Zeiskam
Objektart	Einfamilienhaus
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung.

1.2 Gutachtenerstellung

Auftragnehmer	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
Ansprechpartner	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

Ortsbesichtigung	20.02.2025, 15:00 – 15:15 Uhr
Beteiligte	Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Nach Bitte um Verlegung des auf den 06.02.2025 festgesetzten Termins, wurden die Beteiligten mit Schreiben vom 04.02.2025 zu der Besichtigung eingeladen. Der Antragssteller ist ohne Rückmeldung nicht zur Besichtigung erschienen.
Wertermittlungstichtag	20.02.2025
Qualitätstichtag	20.02.2025 Bemerkung: Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Umfang der Besichtigung	Eine Innenbesichtigung wurde durch den Antragsgegner, welcher die Liegenschaft bewohnt, nicht ermöglicht. Es fand daher ausschließlich eine Außenbesichtigung statt.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den äußeren Eindrücken vor Ort sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein höherwertiger Ausbaustandard und guter Zustand zu Grunde gelegt.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 5 % auf den Zeitwert der baulichen Anlagen (rund 16.000 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

1.5 Fragen des Gerichts

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

- (1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hier nicht vorhanden.

- (2) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:

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

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

Hier nicht relevant.

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

Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

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

Hier nicht relevant.

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

Hier nicht relevant.

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

Hier nicht vorhanden.

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

Es liegt kein gültiger Energieausweis vor. Der Bauakte konnte ein abgelaufener Energiebedarfsausweis entnommen werden (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

Am Pfarrgarten 23, 67378 Zeiskam

Aktenzeichen: 1 K 81/24



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:

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

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

4. Wertermittlungsgrundlagen

Vom den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Keine

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 24.02.2025 mit letzter Änderung vom 15.10.2024)
- Bauakte mit Bauplänen, Flächenberechnungen, Baubeginn- und Bauvollendungsanzeige u. a.
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 25.02.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 24.02.2025
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Auskunft zur Erschließungssituation
- 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

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, 9. Auflage 2019

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 2020

5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

Ort	Zeiskam
Landkreis	Germersheim
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	2175
Fläche²	8,85 km ²
Demografiety³	<p>Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung</p> <p><i>„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.</i></p> <p><i>Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i></p>
Kaufkraftindex⁴	<p>83,1 (Index BRD = 100 » 27.926 € pro Einwohner und Jahr)</p>
Arbeitsmarkt⁵	
Arbeitslosenquote Bund	6,4 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,6 % (+0,2 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Kreis Germersheim	5,0 % (+0,4 zum Vorjahr)

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2023

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2024

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Januar 2025

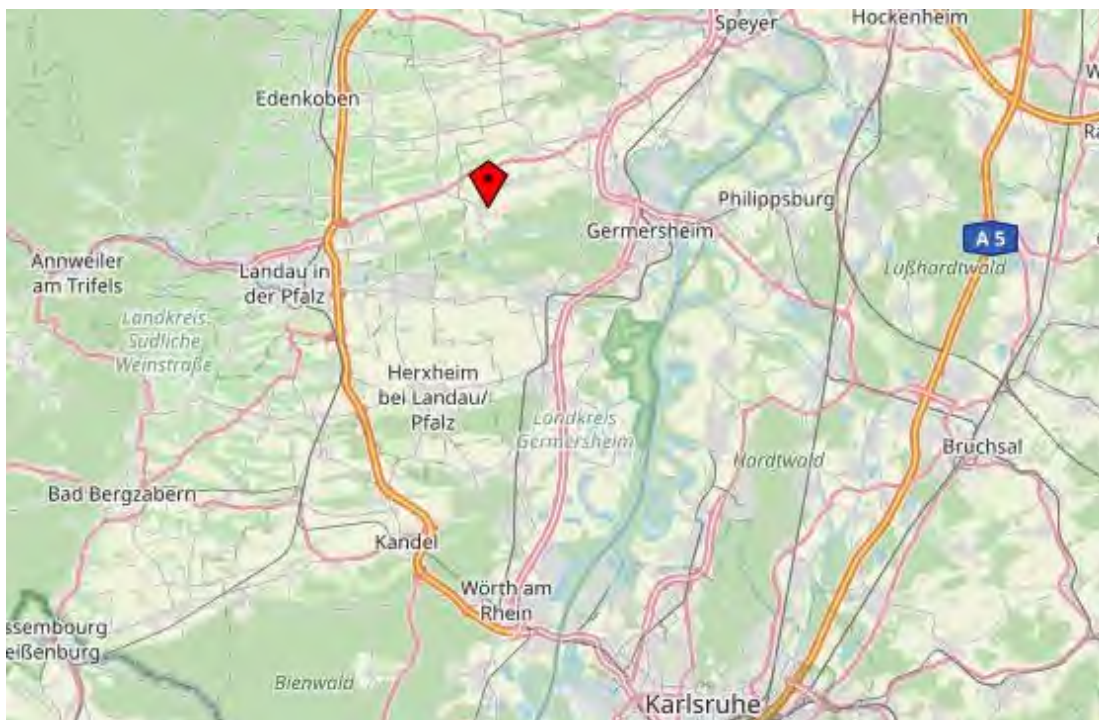
Entfernungen

Germersheim	ca. 10 km
Landau i.d. Pfalz	ca. 12 km
Neustadt a.d. Weinstraße	ca. 18 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 9 km), A 61 (ca. 20 km)
Bundesstraße	B 272 (ca. 2 km), B 9 (ca. 9 km), B 39 (ca. 13 km)
Bahnhof	Neustadt a.d. Weinstr. (ca. 18 km), Karlsruhe (ca. 37 km), Mannheim (ca. 40 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 69 km), Stuttgart (ca. 114 km), Frankfurt a.M. (ca. 118 km)

5.2 Makrolage



Am Pfarrgarten 23, 67378 Zeiskam - Regionale Lage⁶

Zeiskam ist Teil der Verbandsgemeinde Bellheim und liegt im Landkreis Germersheim in Rheinland-Pfalz. Zeiskam liegt in der Oberrheinischen Tiefebene in der Südpfalz, etwa 10 Kilometer westlich von Germersheim. Südlich der Gemeinde verläuft die zweispurig ausgebaute Bundesstraße 272, die von Landau direkt nach Speyer führt.

⁶ Quelle: OpenStreetMap

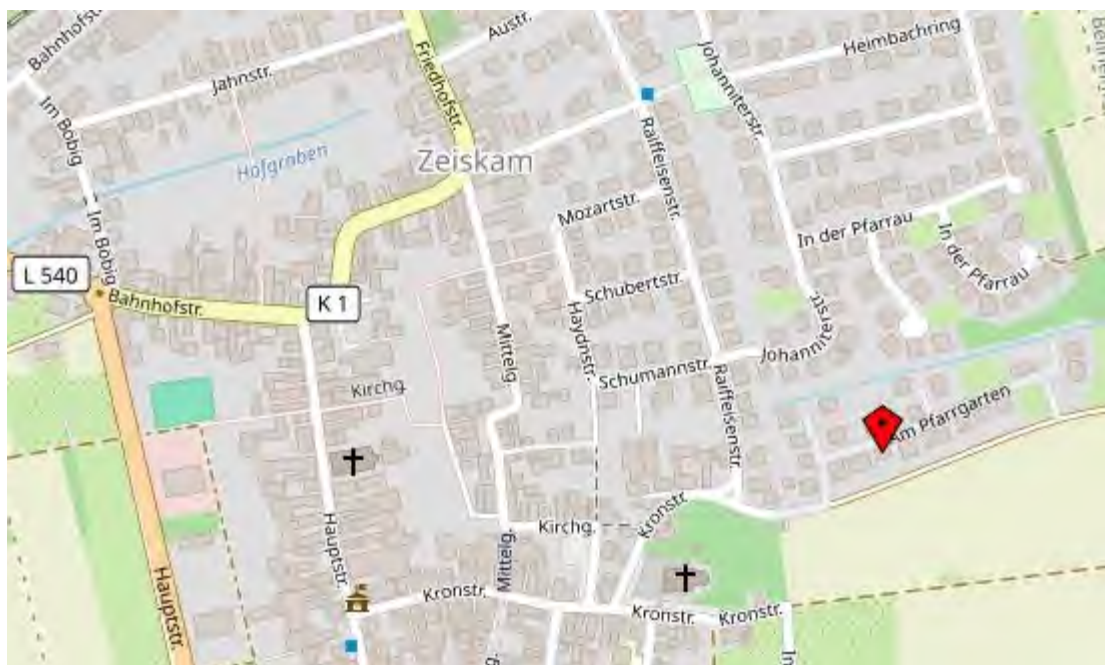
Folgende Gemeinden grenzen im Uhrzeigersinn an die Ortsgemeinde: Lustadt, Lingenfeld, Germersheim und Bellheim.

Zeiskam ist Teil der Wirtschaftsregion Landkreis Germersheim, welche sich sowohl in Metropolregion Rhein-Neckar als auch in die Technologie-Region Karlsruhe einbettet. Bietet. In der Nachbargemeinde Bellheim sind über 1.100 Gewerbebetriebe ansässig. Hierzu gehören einige gut aufgestellte Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Zu den größten Unternehmen zählen die Bellheimer Brauerei Park & Bellheimer AG mit über 100 Mitarbeitern, das Maschinenbauunternehmen Kardex Remstar sowie das Einrichtungshaus Trösser. In Zeiskam selbst sind kleinere Firmen sowie Handwerksbetriebe ansässig unter anderem das Logistikunternehmen Contract-logistik + Consulting.

Der ÖPNV erfolgt über Buslinien des RNV (Rhein-Neckar Verkehr) und der QNV (Queichtal Nahverkehrsgesellschaft).

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

5.3 Mikrolage



Am Pfarrgarten 23, 67378 Zeiskam- Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgegenstand liegt am östlichen Rand von Zeiskam in einem Wohngebiet in Feldrandalge. Das Gebäude befindet sich in Mittelage der unmittelbar angrenzenden Straße „Am Pfarrgarten“ und wird über diese

⁷ Quelle: OpenStreetMap

erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit kostenfreien PKW-Stellplätzen, welche unweit des Bewertungsgegenstandes in einer Sackgasse endet. Es existiert daher kein Durchgangsverkehr. Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung ähnlicher Baujahre geprägt. Es handelt sich um Neubaugebiet.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte) sind in Zeiskam vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Supermärkte und Apotheken sind in den Nachbargemeinden in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der darüberhinausgehende Bedarf wird durch Landau gedeckt. Im Ort gibt es eine Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten.

Über die adressgebende Straße ist in kurzer Fahrtzeit die B 272 zu erreichen und Anbindungen an weitere Bundes- und Landstraßen vorhanden. Dies gewährleistet insgesamt eine gute Anbindung an das Straßennetz zwischen Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg.

Der öffentliche Personennahverkehr im Ort wird über Buslinien abgewickelt. Diese dienen u. a. den in Bellheim gelegenen Bahnhof an, der im etwa halbstündigen Takt u. a. von der S 51 und der S 52 der Stadtbahn Karlsruhe angefahren wird und gute S-Bahn-Verbindungen in Richtung Karlsruhe und Mannheim bietet. Die nächste Bushaltestelle ist 500 m entfernt.

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

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

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts auf einer Skala von 1 – 5 (1 ~ normal, 5 ~ ausgezeichnet) handelt es sich mit einer Einordnung von 3.7 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine gute Wohnlage.



Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

6. Objektbeschreibung

6.1 Grundstück

Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen regelmäßigen, annähernd rechteckigen Zuschnitt. Die Straßenfront beträgt ca. 19 m, die mittlere Tiefe ca. 25 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Die Garage des westlich angrenzenden Flst. 7105 führt mit einer Länge von rd. 6,5 m an der Grundstücksgrenze entlang.



Überblick Grenzbebauung⁹

Oberflächengestalt

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

Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die adressgebende Straße Am Pfarrgarten sichergestellt.

Das Grundstück ist technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung sind die Erschließungskosten für das Grundstück fällig gestellt und beglichen. Es liegt somit ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück vor.

⁹ Quelle: Geoportal RLP

Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen

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

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

Hochwassergefährdungslage

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungsklasse 1, welche einer sehr geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird mit mittel 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, 1-geschossigen Einfamilienhaus zzgl. ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über ein Satteldach mit Spitzboden.

Im Erdgeschoss ist ein großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche sowie ein Zimmer, ein Gästebad und der Technikraum untergebracht. Durch das Wohnzimmer ist die Terrasse mit Zugang zum Garten zu erreichen. Im Dachgeschoss liegen drei Zimmer sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss wird über einen zentral gelegenen Treppenaufgang erschlossen.

Das Haus hat eine moderne und zweckmäßige Grundrissgestaltung, sämtliche Zimmer sind über den jeweiligen Eingangsbereich (Flur/Diele) zugänglich.

An der östlichen Seite ist ein Gartenhaus sowie zwei Außenstellplätze errichtet. Der südliche Grundstücksbereich Richtung Feldrand ist als Garten ausgebildet.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Aus der Bauakte konnte eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 18.04.2013 entnommen werden.

Die in der Wohn- und Nutzflächenberechnung gemachten Angaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. Es fehlt die Terrassenfläche, welche in der folgenden Flächenaufstellung ergänzt wird.

Wohnen Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca.	41,05 m ²
Schlafen	ca.	10,82 m ²
Badezimmer	ca.	3,30 m ²
Flur	ca.	6,83 m ²
Terrasse (Anrechnung 25 %)	ca.	5,25 m ²
Summe Wohnfläche Erdgeschoss	ca.	67,25 m²

Wohnen Dachgeschoss

Schlafen	ca.	10,89 m ²
Kind 1	ca.	14,90 m ²
Kind 2	ca.	14,42 m ²
Badezimmer	ca.	10,16 m ²
Flur	ca.	3,98 m ²
Summe Wohnfläche Dachgeschoss	ca.	54,35 m²

Summe Wohnen gesamt ca. **121,60 m²**

Nutzfläche (Technikraum) ca. **4,30 m²**

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Haus wird ist eigengenutzt. Es existieren daher keine Mietverträge.

6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wurde daher eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen bzw. abgeleiteten 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 und den Objektunterlagen.

Objekttyp Einfamilienhaus



Bauweise	Fertighaus in Holzbauweise
Nutzung	wohnen
Baujahr(e)	2014
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	I
Wohnfläche	rd. 121,60 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Nutzfläche	rd. 4,30 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Satteldach, gedämmt und mit Ziegeln eingedeckt Dachgeschoss ausgebaut, zzgl. Spitzboden Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Keller	nicht unterkellert
Fassade	gedämmte Fassade mit Rauputz und Anstrich
Decken	Holzbalkendecke
Treppen	zweiläufige Geschosstreppe
Fußböden	unbekannt
Innenwände	unbekannt
Fenster	Kunststoff, dreifach isolierverglast elektrische Kunststoffrollläden
Türen	Hauseingangstür aus Stahl-Aluminium mit Glasausschnitt, Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen
Sanitäre Installation	EG: Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken DG: Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
Heizung	Luftwärmepumpe (Vaillant) mit Fußbodenheizung Klimaanlage (Mitsubishi Außengerät)

Photovoltaik/Solar nicht vorhanden

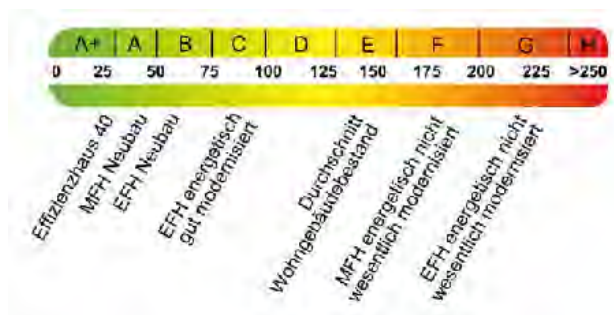
Warmwasserversorgung zentral

Elektro zeitgemäße Elektroinstallation mit angemessener Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlage

Energieeffizienz Ein Energiebedarfsausweis konnte der Bauakte entnommen werden. Er wurde für den Bau erstellt und war gültig bis 22.01.2023.

Der Energiebedarf des Gebäudes wird mit 22,5 kWh/(m²*a) angegeben, was der Energieeffizienzklasse A+ (sehr gut) entspricht. Es handelt sich um ein **KfW-Effizienzhaus 70**.

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.

Belichtung und Besonnung gut, Bäder mit Tageslicht

Barrierefreiheit keine Barrierefreiheit

Sanierung/Modernisierung keine

Schäden/Modernisierungstau keine bekannt

Besondere Bauteile keine bekannt

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- größeres Gartenhaus mit Pultdach

- Stellplatz mit Kiesschüttung für 2 PKW im Freien
- Zuwegung befestigt mit Betonsteinpflaster
- Terrasse befestigt mit Betonsteinpflaster
- Einfriedung rückseitig durch Metallzaun
- Grüngarten mit Anpflanzungen hinter dem Haus
- Pflanzbeete mit bodendeckenden Pflanzen und Ziergehölz
- Wärmepumpe vor dem Haus

Garage/Stellplatz

Stellplatz im Freien für 2 PKW

Weitere Bauten

Keine

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden, guten Bau- und Unterhaltungszustand. Schäden und/oder Mängel waren nicht ersichtlich.

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 24.02.2025 mit letzter Änderung vom 15.10.2024 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.

Grundbuch von

Zeiskam

Amtsgericht Germersheim
Blatt Nr. 2544
Flurstück 7104
Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
Lage Am Pfarrgarten 23
Größe 480 m²

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
1	Zeiskam	7104	Gebäude- und Freifläche Am Pfarrgarten 23	480

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 1.1: *anonymisiert*, zu ½-Anteil

Lfd.Nr. 1.2: *anonymisiert*, zu ½-Anteil

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Landau mit Sitz in Landau in der Pfalz, 1 K 81/24); eingetragen am 15.10.2024.

Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs für das Ergebnis

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

Das zu bewertende Objekt ist nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen.

Erbbaurechte

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

Vorkaufsrechte

Keine bekannt.

Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bellheim befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des gültigen Bebauungsplans „Links vom Germersheimer Weg“, in Kraft getreten am 07.04.2009. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten wie folgt:

- Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauweise: offen
- max. Zahl der Vollgeschosse: II
- GRZ: 0,35

Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 2013 hat durch Einsicht in die Bauakte zur Bewertung vorgelegen. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Bau eines Einfamilienhauses. Die Fertigstellung war laut Bauvollendungsanzeige im April 2014.

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

Baulasten

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

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Germersheim vom 24.02.2025 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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 25.02.2025 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, so dass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

7. Marktanalyse

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

7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

Dies hat dazu geführt, dass die Preise für Wohnimmobilien 2023 so stark gefallen sind wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente. 2024 kam es daraufhin zu ersten Zinssenkungen durch die EZB, wodurch sich die Nachfrage reguliert hat und der Preisrückgang abgebremst wurde.

7.2 Mietmarkt

Als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, zwischen Landau und Germersheim gelegen, bietet Zeiskam mit einer guten Anbindung eine schnelle Erreichbarkeit der Zentren Landau, Speyer, Karlsruhe und Mannheim. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 3.7 als gute Wohnlage eingeschätzt.

Zeiskam besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz, auf welchen zurückgegriffen werden kann. Der Mietspiegel, Stand September 2022 gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode ab 2005 und Wohnungsgrößen über 90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 6,35 €/m² (einfach Ausstattung) bis 8,00 €/m² (überdurchschnittliche 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. Zeiskam gehört dem Marktsegment 4 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 4 liegt bei 7,50 – 7,85 €/m².

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

- einfach: 7,25 €/m²
- mittel: 8,40 €/m²
- gut: 9,15 €/m²
- sehr gut: 9,80 €/m²

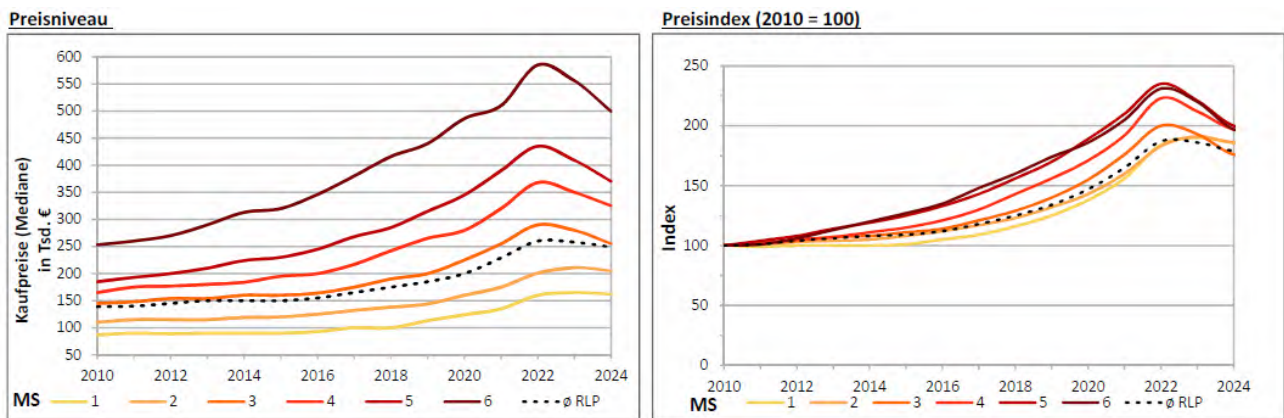
Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine realisierbare durchschnittliche Wohnmiete von 9,66 €/m² p.m. im Umkreis von 5 km angegeben.

Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab im Umkreis von 8,5 km einen durchschnittlichen Wert von 10,27 €/m² in einer Spanne von 9,20 – 11,45 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 10.03.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q4 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,57 €/m² für Häuser aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

Die folgenden Abbildungen aus der Ergänzung des Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 stellen die Entwicklungen des Preisniveaus für Ein- und Zweifamilienhäuser der vergangenen Jahre dar.



Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rheinland-Pfalz

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

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 zum Stichtag 01.01.2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Zeiskam bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 225 €/m² einen Vergleichskaufpreis von 3.729 €/m² aus (Grundstück 500 m², mittlerer Standard, freistehend, KG+EG+ausgeb. DG, WFL 145 m², Alter 15 Jahre), welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

Die Verkaufspreise für Eigenheime liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 in Germersheim (als Referenzwert) je nach Ausstattung durchschnittlich bei:

- einfach: 285.000 €
- mittel: 300.000 €
- gut: 390.000 €
- sehr gut: 480.000 €

Eine Auswertung von on-geo der Vergleichspreise in Umkreis von 7 km unter rd. 2000 Vergleichsobjekten ergab einen angemessenen Wert von 3.794 €/m² in einer Spanne von 3.199 – 4.500 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Ein-/Zweifamilienhäuser in Zeiskam für Q4 2024 mit 3.671 €/m² beziffert.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 10.03.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q4 2024 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 3.222 €/m² für Häuser aufgerufen.

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 Vergleichswert des Grundstücks über Vergleichsfaktoren zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt.



8.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

Bodenrichtwert	340,00 €/m²
Nutzungsart	Wohnbaufläche (WA)
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei
Fläche Richtwertgrundstück	500 m ²
Bauweise	offen
Geschosszahl Richtwertgrundstück	II
Nummer der Bodenrichtwertzone	0008
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	Der Bodenrichtwert entspricht i.W. den Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und wird als angemessen beurteilt. Eine Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird nicht festgestellt. Vor diesem Hintergrund wird der Richtwert für die vorliegende Wertermittlung in unveränderter Höhe übernommen.

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
340,00 €/m ²		480 m ²		163.200,00 €
Bodenwert (gerundet) = 163.000,00 €				

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

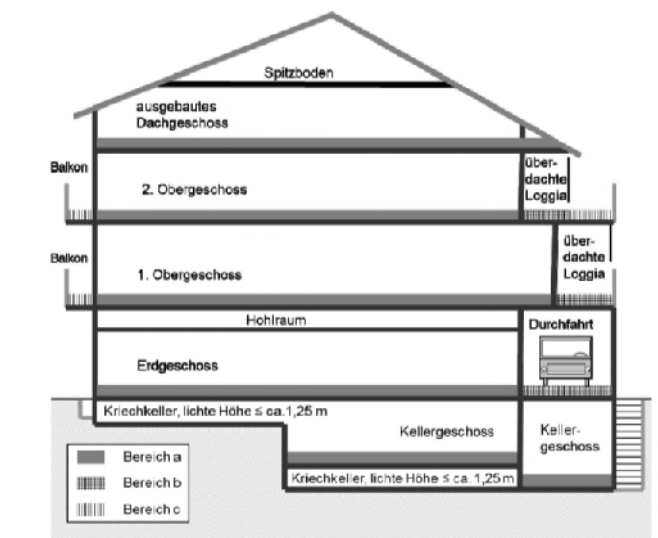
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

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.



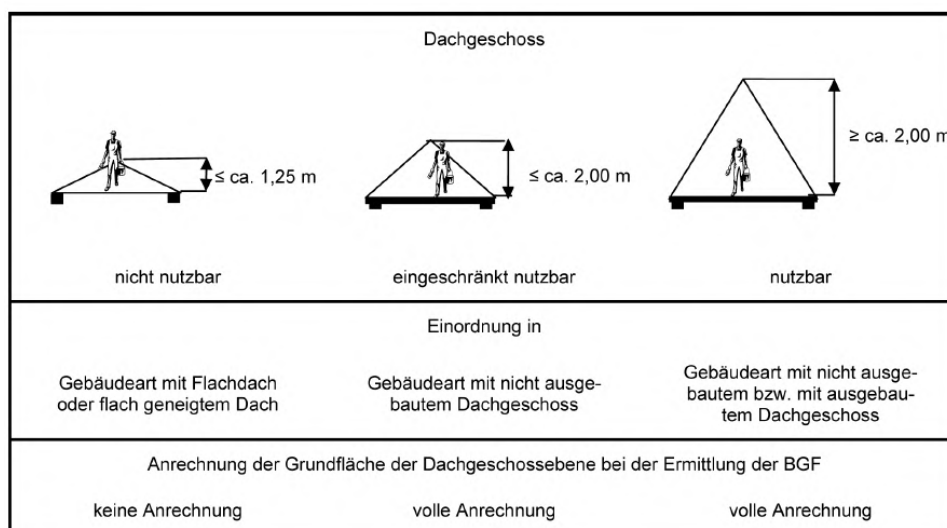
Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c¹⁰

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

¹⁰ 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 BGF¹¹

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

Brutto-Grundfläche (BGF) - Wohnhaus			
Geschoss	Länge	Breite	BGF
Erdgeschoss	8,16 m	10,57 m	86,25 m ²
Dachgeschoss	8,16 m	10,57 m	86,25 m ²
Σ BGF (gerundet)			172,50 m ²

¹¹ Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundfläche	ca. 170 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,35

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. 172 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,36

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und bewegen sich im zulässigen Rahmen.

Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Das Objekt entspricht Gebäudetyp 1.21 gemäß ImmoWertV. Die NHK 2010 besitzen die Dimension "€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes" und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Für den bestehenden Objekttyp gelten zum Stichtag folgende Kostenkennwerte angepasst mit dem aktuellen Baupreisindex (184,7 – IV. Quartal 2024):

Normalherstellungskosten 2010 – 1.21 - Wohnhaus	
<i>Standardstufe</i>	<i>Angepasst an Baupreisindex</i>
1	1.459,13 €/m ² BGF
2	1.616,13 €/m ² BGF
3	1.856,24 €/m ² BGF
4	2.244,11 €/m ² BGF
5	2.798,21 €/m ² 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	23%	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Dach	15%	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Fenster und Außentüren	11%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Innenwände und -türen	11%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Fußböden	5%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Heizung	9%	0,00	0,00	0,00	0,50	0,50
Technische Ausstattung	6%	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Standardstufe		3,66				

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

Besonders werthaltige Bauteile sind in diesem Bewertungsfall nicht vorhanden.

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**

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. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV) berücksichtigt.

Aufgrund des Baujahres sowie der Unterstellung keiner tiefgreifenden Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter.

Restnutzungsdauer Gebäude **69 Jahre**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

Alterswertminderung Gebäude (gerundet) **13,00 %**

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 einem angepflanzten Grüngarten mit Terrasse, Beeten und geschotterten Außenstellplätzen. Sie liegen sich im üblichen Rahmen. Das Gartenhaus ist überdurchschnittlich und wird daher separat angesetzt.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal) **5,00 %**
Zeitwert Gartenhaus **1.500,00 €**

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 2023 wird der Sachwertfaktor über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert und vom Wertermittlungsstichtag ermittelt:

$$SWF = a \times BWN^b + vSW^c + e^d \times \text{Wertermittlungsstichtag}$$

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

Durch die Anwendung sowie zeitliche Anpassung entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses ergibt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,21 in einer Spanne von 1,07 bis 1,35 bestimmen. Für die Holzbauweise in Form eines Fertigbaus wird der Sachwertfaktor um 5 % gekürzt. Dadurch ergibt sich ein anzusetzender Sachwertfaktor von 1,15 innerhalb der ermittelten Spanne.

Sachwertfaktor **1,15**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Da nur eine Teilbesichtigung des Hauses möglich war, wird ein Risikoabschlag für die nichtbesichtigten Teile vorgenommen. Der Risikoabschlag wird mit 5,0 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Risikoabschlag **16.000 €**

8.3.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
I. Herstellungskosten der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>Neuwert</i>		
Wohngebäude	365.650,00 €	entspricht	2.119,71 €/m² BGF
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	365.650,00 €		
II. Anpassung mit Regionalfaktor			
	<i>Vorgabe</i>		
Gebäude gesamt	1,00		
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	365.650,00 €		
III. Alterswertminderung der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>GND</i>	<i>RND</i>	<i>Alterswertminderung</i>
Wohngebäude	80 Jahre	69 Jahre	13,00%
IV. Zeitwert der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>Zeitwert</i>		
Wohngebäude	318.115,50 €		
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	318.115,50 €		
V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			
<i>Gebäudeteil</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Wert</i>	
Außenanlage	5,00%	15.905,78 €	
Gartenhaus	pausch.	1.500,00 €	
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen	335.521,28 €		
VI. Wert des Grund und Boden			
Bodenwert	163.200,00 €		
Σ Vorläufiger Sachwert	498.721,28 €		
VII. Marktanpassung			
Sachwertfaktor	1,15		
Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert	573.280,11 €		
VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>		
Zuschläge	0,00 €		
Abschläge	- 16.000,00 €		
Σ Sachwert	557.280,11 €		
Rundung	2.719,89 €		
Sachwert	560.000,00 €		

8.3.3 Parameter der Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Ableitung des Vergleichswertes aus einer ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichende übereinstimmende Merkmale aufweisen und nachhaltig erzielbar sind. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktor (§ 20 Abs. 2 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren (auch Richtwert) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche. Der Vergleichsfaktor kann der Ermittlung des Vergleichswertes zu Grunde gelegt werden, der an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen ist.

Vergleichspreise (§ 25 Abs. 1 ImmoWertV)

Für die Vergleichswertermittlung können neben Vergleichsfaktoren insbesondere Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung werden Vergleichskaufpreise als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² Wohnfläche) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes angepasst. Der sich auf den angepassten, gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Vergleichsfaktoren ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswertes zu Grunde gelegt.

Vergleichswertermittlung

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichte mit dem Landesgrundstücksmarktbericht 2023 regionale Vergleichsfaktoren mit zugehörigen Umrechnungskoeffizienten, abgeleitet aus realen Kaufpreisen. Der § 15 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt, dass zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen sind. Diese Kaufpreise sind auf den marktüblichen erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktoren) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen. Die Ausgangsdaten sind mittels folgender Umrechnungskoeffizienten an das Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Vergleichswertverfahren

I. Merkmale des Wertermittlungsobjektes (WO)

Stichtag	20.02.2025
Grundstücksgröße	480,00 m ²
Wohnfläche	122,00 m ²
Gebäudestandard	3,7
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer	69
Sachwertfaktor	1,15
Bodenrichtwert	340,00 €/m ²

II. Merkmale des Richtwertobjektes (RWO)

Stichtag	01.01.2022
Grundstücksgröße	500,00 m ²
Wohnfläche	145,00 m ²
Gebäudestandard	3,0
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer	65
Sachwertfaktor	1,17
Bodenrichtwert	225,00 €/m ²
Vergleichsfaktor	3.729,00 €/m²

III. Anpassung des Richtwertes an den Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes (WO)

Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes pro m² WFL

Spezieller Bodenwert (WO)		340,00 €/m ²
Grundstücksgröße (WO)	x	480,00 m ²
Wohnfläche (WO)	/	122,00 m ²

= Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes 1.337,70 €/m²

Bodenwertanteil des Richtwertobjektes pro m² WFL

Spezieller Bodenwert (RWO)		225,00 €/m ²
Grundstücksgröße (RWO)	x	500,00 m ²
Wohnfläche (RWO)	/	145,00 m ²

= Bodenwertanteil des Richtwertobjektes 775,86 €/m²

Ermittlung des Richtwertes mit dem Bodenwertanteil			
Richtwert			3.729,00 €/m ²
Regionaler Sachwertfaktor (RWO)	/		1,17
Bodenwertanteil (WO)	+		1.337,70 €/m ²
Bodenwertanteil (RWO)	-		775,86 €/m ²

= Zwischenergebnis Richtwert 3.749,02 €/m²

Ermittlung des Richtwertes mit dem marktangepassten Bodenwertanteil			
Zwischenergebnis Richtwert			3.749,02 €/m ²
Regionaler Sachwertfaktor (WO)	x		1,15

= Zwischenergebnis Richtwert marktangepasst 4.311,38 €/m²

Ermittlung des Gebäudewertanteil			
Zwischenergebnis Richtwert			4.311,38 €/m ²
Bodenwertanteil (WO)	-		1.337,70 €/m ²
Regionaler Sachwertfaktor (WO)	x		1,15

= Zwischenergebnis Richtwert marktangepasst 2.773,02 €/m²

Anpassung an den Gebäudestandard			
Zwischenergebnis Richtwert marktangepasst	-	-	2.917,69 €/m ²
Gebäudestandardkoeffizient (WO)	x		1,448
Gebäudestandardkoeffizient (RWO)	/		1,276

= Gebäudewertanteil angepasst 3.146,81 €/m²

Anpassung an die Restnutzungsdauer			
Relative RND (WO)			88,56 %
Relative RND (RWO)	/		84,23 %
Zwischenergebnis			1,05
= Gebäudewertanteil angepasst	x		3.146,81 €/m ²

= Richtwert angepasst an die Restnutzungsdauer 3.308,57 €/m²

Anpassung an die Wohnfläche		
Umrechnungskoeffizient (WO)		1,02
Umrechnungskoeffizient (RWO)		1,00
Zwischenergebnis		1,02
Richtwert angepasst an die Restnutzungsdauer	x	3.308,57 €/m ²

= Richtwert angepasst an die Wohnungsgröße 3.374,75 €/m²

Anpassung an die Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag		
Richtwert angepasst		3.374,75 €/m ²
Bodenwertanteil markangepasst (WO)	+	1.538,36 €/m ²
Zwischenergebnis		4.913,11 €/m ²
Index (WO) zum Wertermittlungsstichtag	x	179,0
Index (RWO)	/	187,0

= vorläufiger Vergleichswert 4.702,92 €/m²

Zuschlag für Außenanlagen, sonstige Bauteile und Nebengebäude			
Zwischenergebnis Richtwert			4.702,92 €/m ²
Außenanlagen	17.400,00 €	+	164,02 €/m ²
Sonstige Bauteile	0,00 €	+	0,00 €/m ²
Nebengebäude	0,00 €	+	0,00 €/m ²

= Zwischenergebnis Richtwert marktangepasst 4.866,94 €/m²

IV. Ermittlung des Vergleichswertes	
Relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis	4.866,94 €/m ²
Wohnfläche	x 121,60 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	= 591.819,50 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16.000,00 €
Vergleichswert	575.819,50 €
Rundung	4.180,50 €
Vergleichswert	580.000,00 €

8.3.5 Ergebnisbeurteilung

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

+ 3,5 %

Die Werte liegen somit hinreichend genau beieinander. Damit unterstützt die Vergleichswertermittlung die Ergebnisse des Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert anhand des Vergleichswertverfahrens ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

Vor BOG

- Sachwert: 4.714 €/m²
- Vergleichswert: 4.867 €/m²

Nach BOG

- Sachwert: 4.605 €/m²
- Vergleichswert: 4.770 €/m²

Diese Ergebnisse liegen leicht oberhalb der üblichen Spannen. Dies ist vorwiegend in dem vorliegenden Baujahr, der überdurchschnittlichen Ausstattung sowie der verhältnismäßig geringeren Wohnfläche und der Lage begründet. Das Ergebnis wurde über Vergleichsangebote plausibilisiert, welche den ermittelten Verkehrswert stützen.

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 Am Pfarrgarten 23, 67378 Zeiskam zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 auf ca.:

560.000,- €

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, 12.03.2025

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



Bild 1 – Ostansicht Gebäude



Bild 2 – Lage in verkehrsberuhigter Straße



Bild 3 – Wärmepumpe



Bild 4 – Zugang Garten



Bild 5 – Haustür



Bild 6 – Stellplätze

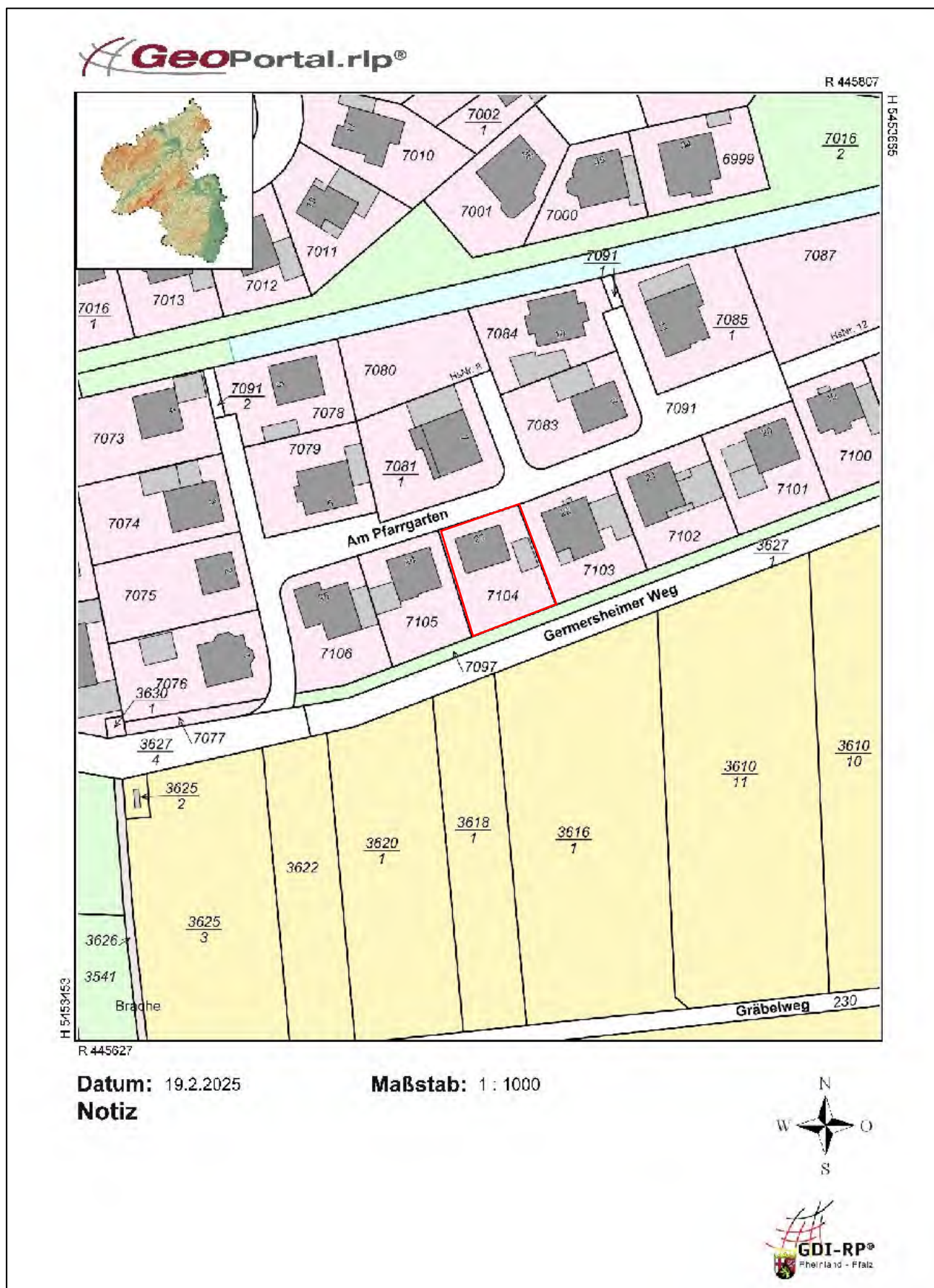


Bild 7 – Germersheimer Weg

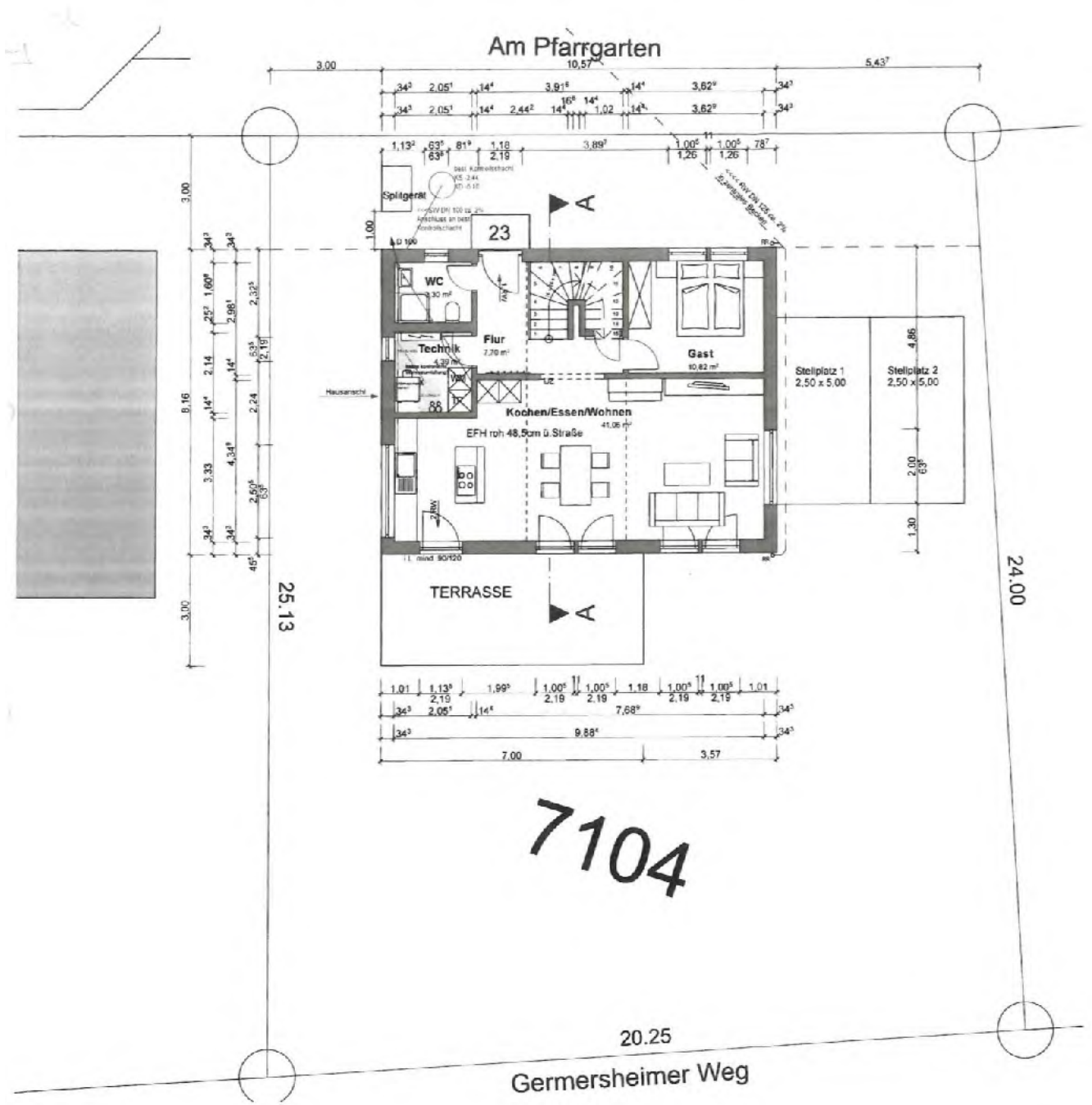


Bild 8 – Südansicht

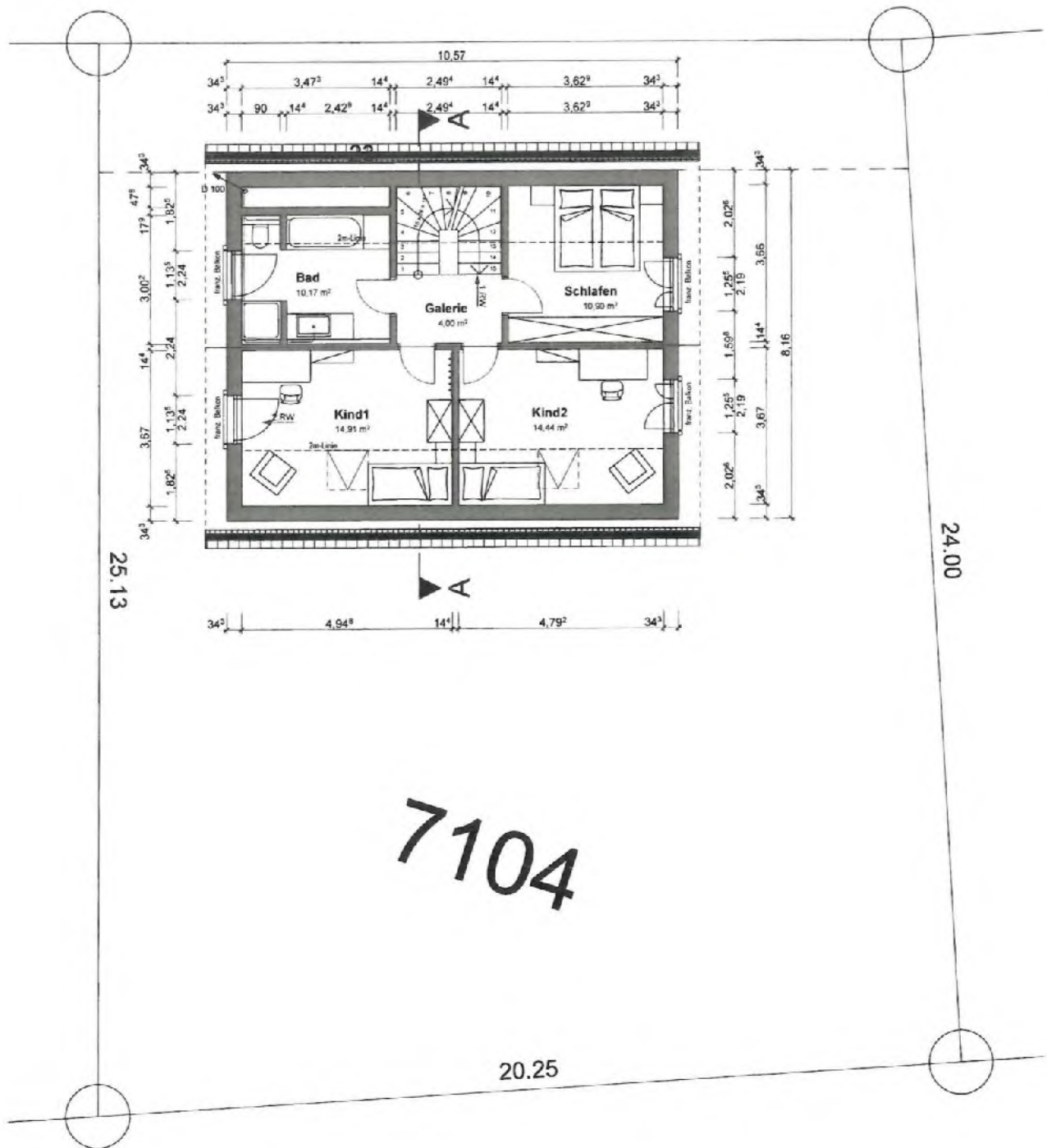
Lageplan



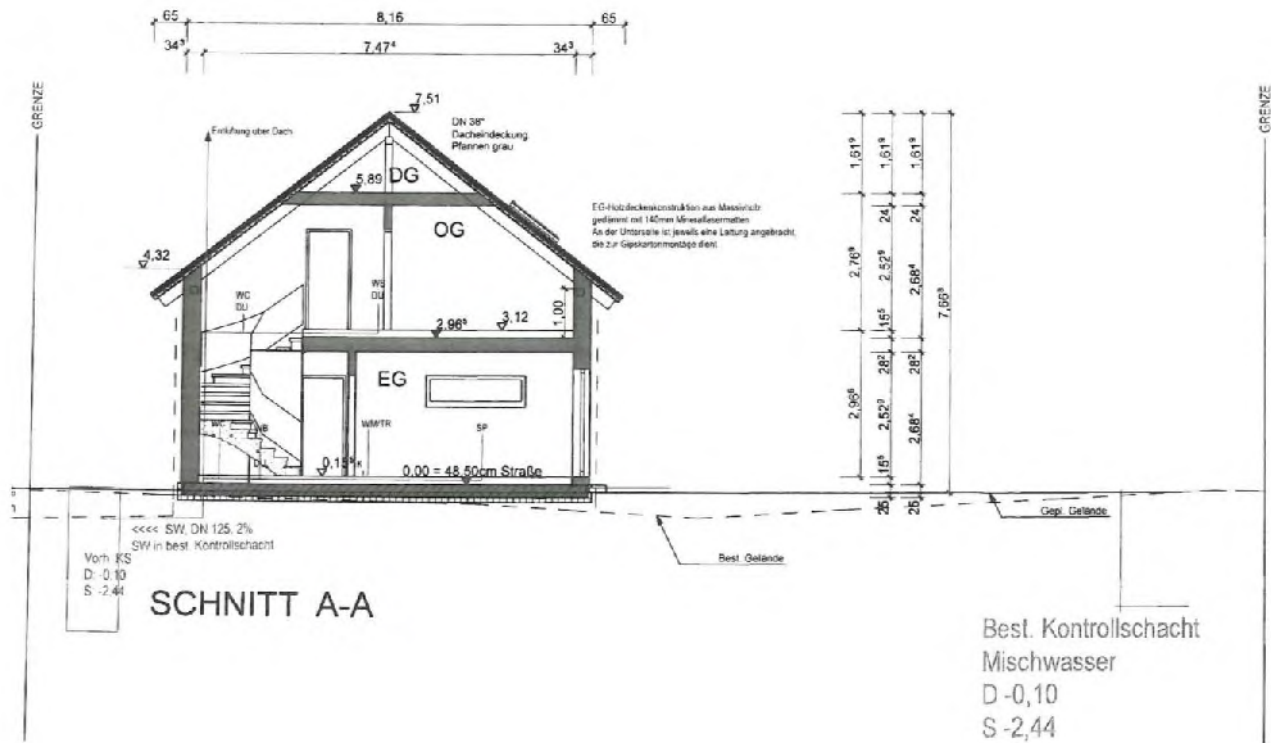
Grundrisse, Ansichten, Schnitt

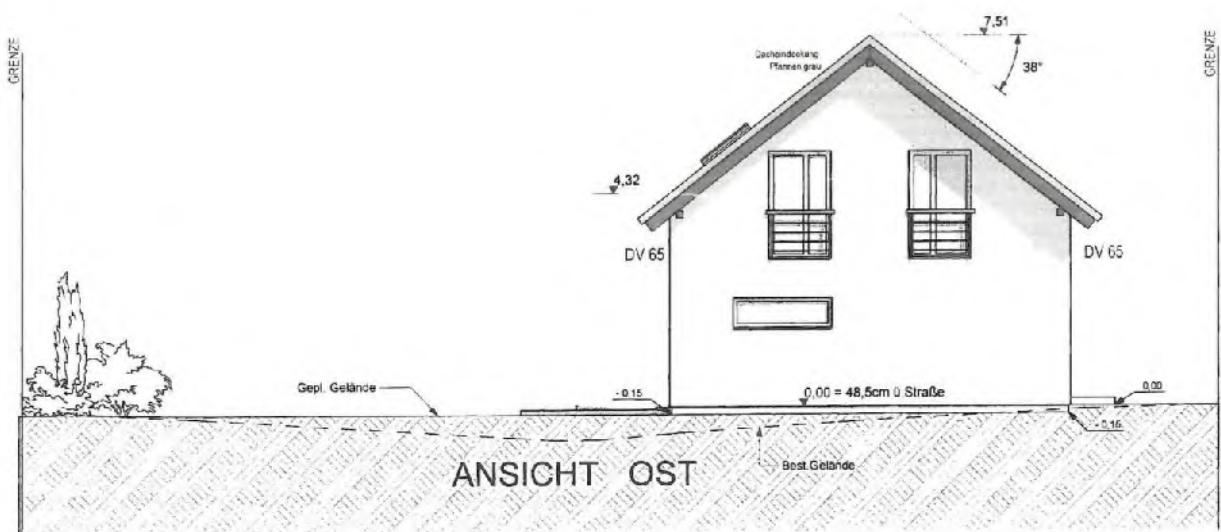
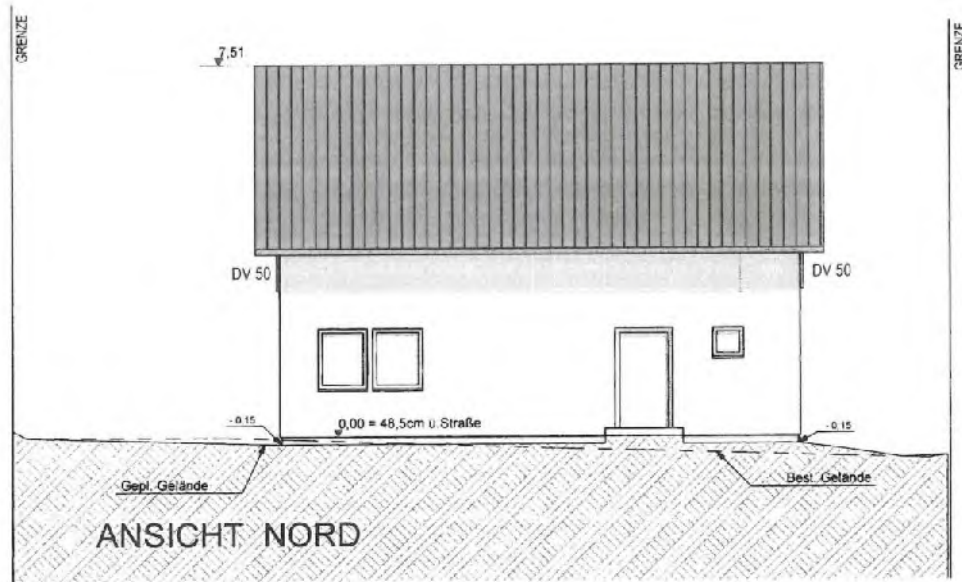


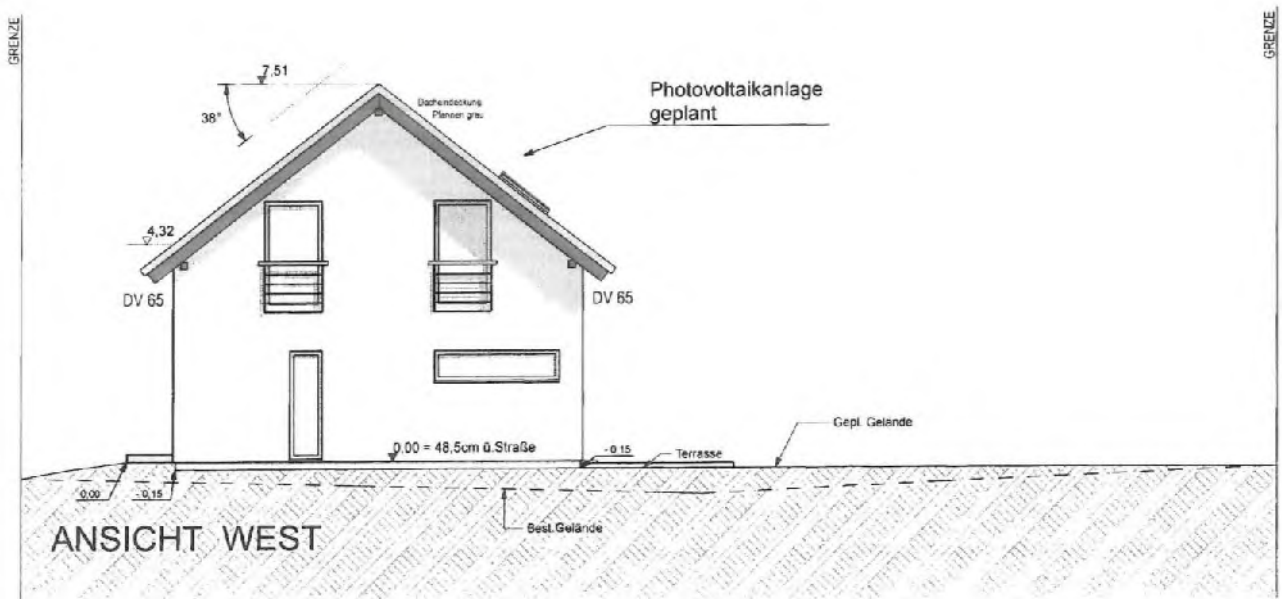
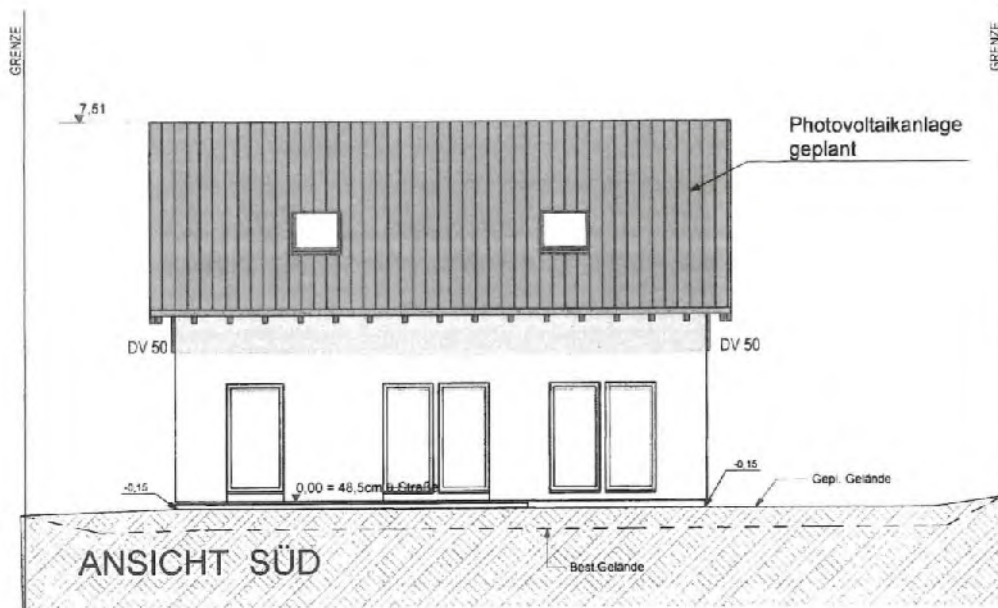
Grundriss Erdgeschoss




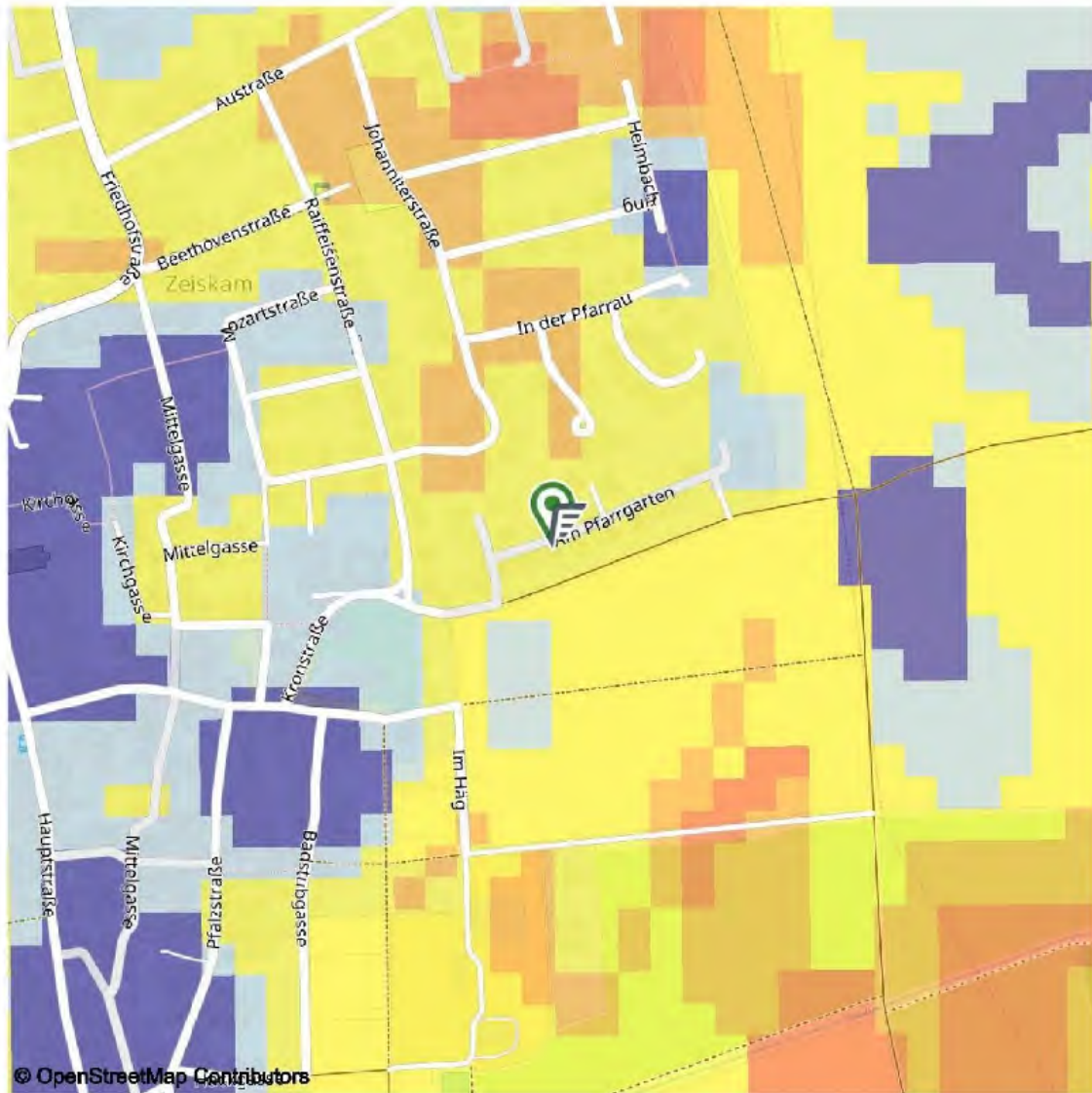
Grundriss Dachgeschoss







Starkregengefährdung
 67378 Zeiskam, Am Pfarrgarten 23

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: 2025 (CC BY-SA 2.0)