

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.: 2025-12-22-V-121

Aktenzeichen: 1 K 96/25

Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt

**Luitpoldstraße 178, 76770 Hatzenbühl**

63,58/100 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss
und zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet
sowie Sondernutzungsrecht an zwei PKW-Stellplätzen

Verkehrswert: 283.000,00 EUR**zum Stichtag 03.02.2026**

Digitale Ausfertigung (von 3 Ausfertigungen, davon eine digital)

Das Gutachten wurde am 18.03.2026 erstellt und besteht aus 63 Seiten inkl. 16 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	Luitpoldstraße 178, 76770 Hatzenbühl
Amtsgericht	Kandel
Grundbuch von	Hatzenbühl
Grundbuchblatt	2846
Flurstück	102/36
Grundstücksfläche	318 m ² Gesamtfläche, davon 202,18 m ² Miteigentum (63,58 %)
Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	rd. 111,7 m ²
Baujahre	1964, 2023/2024
Tag der Ortsbesichtigung	03.02.2026
Wertermittlungstichtag	03.02.2026
Qualitätstichtag	03.02.2026
Erstellungsdatum	18.03.2026
Vermietungsstand	vermietet
Bodenwert	49.000,00 €
Verkehrswert	283.000,00 €

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.....	16
5.3 Mikrolage.....	17
6. Objektbeschreibung	19
6.1 Grundstück	19
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen	20
6.2.1 Gebäudestruktur	20
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen	21
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	22
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung	22
6.2.5 Allgemeinbeurteilung	25
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	25
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation	25
6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	27
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation	28
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 Ertragswertmodells.....	37
8.3.2 Ertragswertermittlung	43
8.3.3 Parameter der Vergleichswertermittlung	44
8.3.4 Vergleichswertermittlung	44
8.3.5 Ergebnisbeurteilung	46
9. Verkehrswert (Marktwert).....	47
Anlagen.....	48
Fotodokumentation.....	48
Lageplan.....	50
Grundrisse, Ansichten, Schnitt	52
Aufteilungspläne.....	57
Flächenberechnung	59
Risikokartierung	62

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	22.12.2025 (Datum Auftragsschreiben)
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	Luitpoldstraße 178 76770 Hatzenbühl
Objektart	Eigentumswohnung
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	03.02.2026, 14:30 – 14:50 Uhr
Beteiligte	Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 30.12.2025 zu der Besichtigung eingeladen. Sowohl Antragssteller als auch Antragsgegner haben auf eine Teilnahme verzichtet.
Wertermittlungsstichtag	03.02.2026
Qualitätsstichtag	03.02.2026 Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Umfang der Besichtigung	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es fand daher ausschließlich eine Außenbesichtigung statt.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Fehlende Innenbesichtigung

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den äußeren Eindrücken vor Ort sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Es wird unterstellt, dass die technischen Anlagen vollumfänglich funktionsfähig sind und an den nicht zugänglichen oder den nicht sichtbaren Bauteilen keine signifikant wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel vorliegen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) mittlerer bis guter Ausbaustandard zu Grunde gelegt.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 5 % auf den vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen (rund 12.400 €) 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.

Rechte und Belastungen

Es existiert eine Belastung in Abteilung II des Grundbuchs. Hierbei handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit, welche ein Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht zugunsten des nördlich angrenzenden Flst. 102/35, beinhaltet. Das begünstigte Flurstück ist unbebaut. Es handelt sich um Bauland.

Auf die Berechnung des Werteinflusses wird auftragsgemäß verzichtet.

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 vorhanden. Siehe hierzu 6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.

- (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 vorhanden.

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

Hier nicht relevant.

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

Hier nicht vorhanden.

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

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

2. Erläuterungen zum Umfang

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

4. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber/den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- keine

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 06.01.2026 mit letzter Änderung vom 27.10.2025)
- Teilungserklärung, Eintragungsurkunde und Aufteilungspläne vom 21.12.2023
- Bauakte mit Baugenehmigungen, Bauplänen, Flächenberechnungen u. w. aus den Jahren 1964, 2023 und 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 15.01.2026
- Baulastauskunft aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) vom 15.01.2026
- 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

Ort	Hatzenbühl
Landkreis	Germersheim
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	2.881
Fläche²	7,76 km ²
Demografietyt³	Typ 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen <i>„Die Kommunen im Typ 8 zählen zu den leicht wachsenden und wohlhabenden Städten und Gemeinden im weiteren Umfeld von Wirtschaftszentren. Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den anderen Demografietypen von einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzentwicklung profitiert. Der nur leicht unterdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. 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>
Kaufkraftindex⁴	95,5 (Index BRD = 100 » 29.967 € pro Einwohner und Jahr)

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2024

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2025

Arbeitsmarkt⁵

Arbeitslosenquote Bund	6,6 % (+0,2 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,8 % (+0,2 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote LK Germersheim	5,4 % (+0,4 zum Vorjahr)

Entfernungen

Landau	ca. 16 km
Karlsruhe	ca. 23 km
Speyer	ca. 32 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 5 km), A 5 (ca. 26 km)
Bundesstraße	B 9 (ca. 5 km), B 427 (ca. 7 km), B 38 (ca. 13 km)
Bahnhof	Karlsruhe (ca. 26 km), Neustadt a.d. Weinstr. (ca. 33 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 48 km), Stuttgart (102 km), Frankfurt a.M. (ca. 132 km)

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Januar 2026

5.2 Makrolage



Luitpoldstraße 178, 76770 Hatzenbühl - Regionale Lage⁶

Die Ortsgemeinde Hatzenbühl ist Teil der Verbandsgemeinde Jockgrim und gehört zum Landkreis Germersheim in Rheinland-Pfalz. Der Ort liegt im mittleren Oberrheingraben zwischen den Rheinbrücken von Germersheim und Karlsruhe und gehört somit zur Metropolregion Rhein-Neckar.

Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Rheinzabern, Jockgrim, Kandel, Erlenbach, Hayna und Herxheim. Größere Städte wie Karlsruhe, Mannheim, Speyer sowie die Südpfalzmetropole Landau sind gut zu erreichen.

Hatzenbühl ist Teil des Wirtschaftsstandort Landkreis Germersheim, welche sich sowohl in Metropolregion Rhein-Neckar als auch in die Technologie-Region Karlsruhe einbettet. Die Wirtschaft im Landkreis zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus. Werke großer Unternehmen sind hier ebenso vor Ort wie erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetriebe. Zu den größten Unternehmen zählen u. a. Mercedes-Benz Werk Wörth der Daimler Truck AG, die Papierfabrik Palm in Wörth, das Global Logistics Center der Mercedes-Benz AG in Germersheim. In Hatzenbühl selbst sind kleinere Betriebe im Handwerks- und Dienstleistungssektor angesiedelt.

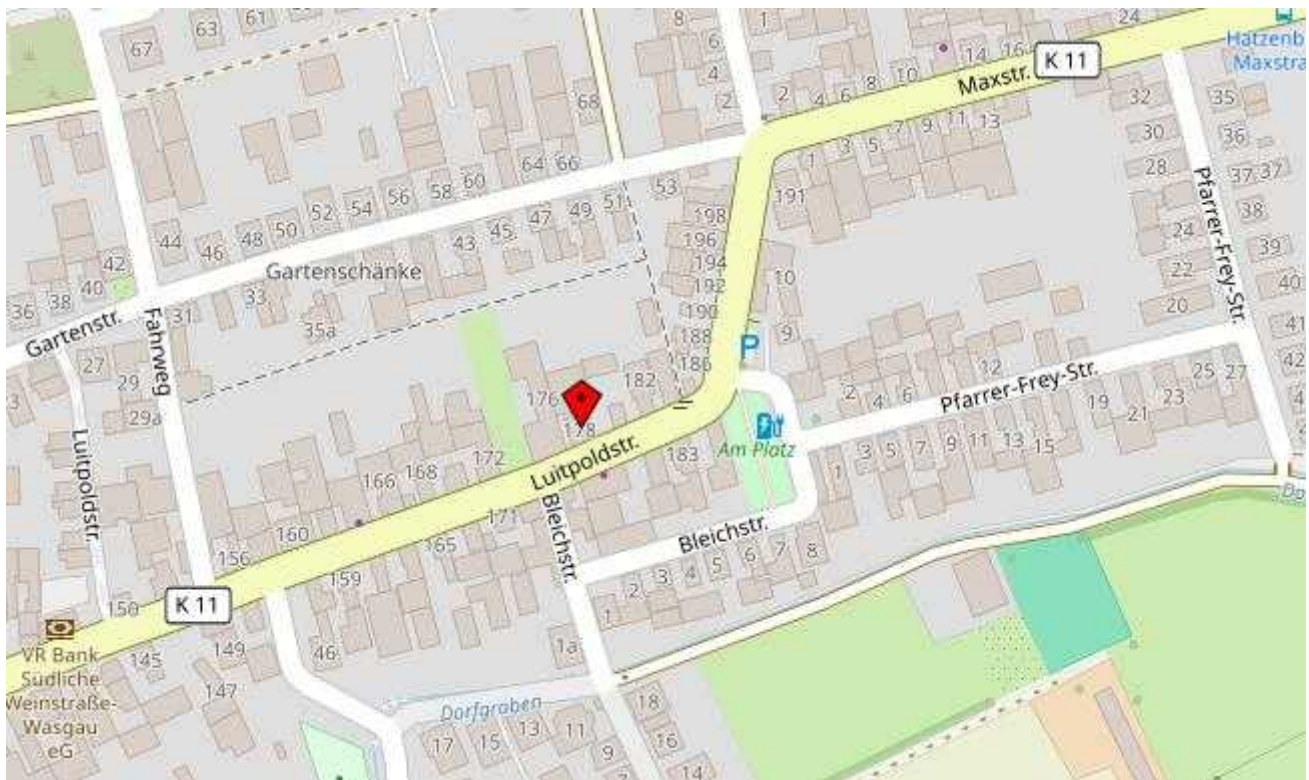
⁶ Quelle: © OpenStreetMap

Hatzenbühl gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar an und ist mit den Orten Rheinzabern und Kandel durch Buslinien verbunden. Von dort kann dann im Anschluss der S-Bahn und Regionalbahnverkehr in Richtung Karlsruhe, Germersheim, Landau und Mannheim genutzt werden.

Der Landkreis Germersheim wird mit leichten Zukunftschancen eingestuft und belegt Platz 162 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 mittel bis gut eingestuft werden.

5.3 Mikrolage



Luitpoldstraße 178, 76770 Hatzenbühl - Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgegenstand ist im östlichen Teil von Hatzenbühl gelegen. Das Bewertungsobjekt befindet sich dabei in zentraler Lage in gemischt genutztem Dorfgebiet. Das Gebäude hat eine Mittellage der unmittelbar angrenzenden Luitpoldstraße und wird über diese erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute Hauptstraße mit beidseitigen Gehwegen und kostenfreien PKW-Stellplätzen.

⁷ Quelle: © OpenStreetMap

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung älterer Baujahre geprägt. Zum Teil werden die Erdgeschossflächen zu Handelszwecken genutzt.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind in Hatzenbühl vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Im Ort gibt es eine Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden vorhanden.

In kurzer Fahrtzeit ist über die Anschlussstelle Kandel-Mitte die A 65 zu erreichen, welche die Autobahnen A 5 und A 8 andient. Hierüber ist u.a. Karlsruhe in ca. 25 Min, die Landeshauptstadt Stuttgart in ca. 60 Min. und der Stuttgarter Flughafen in ca. 65 Min. zu erreichen. Vorgenannte Autobahnen sowie weitere Bundes- und Landstraßen gewährleisten insgesamt eine gute Anbindung an das ausgedehnte Autobahnnetz des Rhein-Main-Gebietes.

Der öffentliche Personennahverkehr im Ort wird über Buslinien abgewickelt. Die nächste Bushaltestelle ist 500 m entfernt gelegen. Die Busse dienen die nächstgelegenen Bahnhöfe in Rülzheim und Kandel an.

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 zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend 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 2.76 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine mittlere 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. 13 m, die mittlere Tiefe ca. 24 m. Die Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung mit 318 m² unterdurchschnittlich. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Es handelt sich um für Dorfgebiet typische dichte Bebauung. Das Bewertungsobjekt ist über seine Länge von rd. 11,5 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu Flst. 102/9 gebaut.

Über die volle Länge der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Gaststätte mit Scheune gebaut, welche seit längerer Zeit leer steht. Das nördlich angrenzende Flst. 102/35, welches über das Bewertungsgrundstück erschlossen wird, ist derzeit (noch) nicht bebaut.



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.

⁹ Quelle: Geoportal RLP

Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung. Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die adressgebende Luitpoldstraße sichergestellt.

Das Grundstück ist technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Nach Auskunft der Verbandsgemeinde sind keine Erschließungs- oder Ausbaubeiträge offen.

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.

Durch die Lage direkt an der Hauptstraße kann es vor allem zu Stoßzeiten zu erhöhten Immissionen durch den Durchfahrtsverkehr kommen.

Hochwassergefährdungslage

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungsklasse 2, welche einer sehr geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird ebenfalls mit sehr gering 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, II-geschossigen Zweifamilienhaus zzgl. ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das vollständig unterkellerte Gebäude verfügt über ein Satteldach. Eine Wohnung liegt im Erdgeschoss und eine Wohnung im Ober- und Dachgeschoss.

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Ober- und Dachgeschoss und wird über einen eigenen, außenliegenden Treppenaufgang erschlossen. Die Wohnung verfügt über fünf Zimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Duschbad

und ein Wannenbad, Diele und Flur sowie zwei Balkone. Zwei der Zimmer befinden sich im Dachgeschoss, welches über einen Treppenaufgang aus der Küche erreicht wird. Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung, sämtliche Zimmer sind über den jeweiligen Eingangsbereich (Flur/Diele) zugänglich.

Im Keller befinden sich Kellerräume sowie die Haustechnik mit Zugang vom Erdgeschoss.

Die Außenflächen sind gepflastert und bieten Platz für drei PKW-Stellplätze. Die Details können den Plänen in den Anlagen entnommen werden.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Aus der Bauakte konnte eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 01.09.2023 (s. Anlagen) entnommen werden. Die in der Flächenberechnung gemachten Angaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. In den Grundrissen und der Flächenberechnung ist eine geplante Dachgaube einbezogen. Diese wurde jedoch nicht erbaut. Es gibt weitere Abweichungen, welche bei der Außenbesichtigung ersichtlich waren. Diese werden in den Grundrissen in den Anlagen dargestellt. Daher weicht die Wohnfläche von den Berechnungen ab und wird folgend anhand der Grundrisse, der Flächenberechnung sowie der ersichtlichen Abweichungen aufgestellt. Die Balkone werden in der folgenden Wohnflächenaufstellung entsprechend der WoFIV anteilig zu 25 % berücksichtigt.

Wohnfläche Obergeschoss

Wohnzimmer	ca.	15,12 m ²
Küche/Essen	ca.	17,87 m ²
Schlafen	ca.	12,14 m ²
Zimmer	ca.	8,34 m ²
Wannenbad	ca.	4,66 m ²
Duschbad	ca.	4,34 m ²
Flur	ca.	6,15 m ²
Balkon West (Anrechnung 25 %)	ca.	0,50 m ²
Balkon Nord (Anrechnung 25 %)	ca.	3,15 m ²

Summe Wohnfläche OG	ca.	72,20 m²
----------------------------	------------	----------------------------

Wohnfläche Dachgeschoss

Kind 1	ca.	17,37 m ²
Kind 2	ca.	16,92 m ²
Flur	ca.	5,27 m ²

Summe Wohnfläche DG	ca.	39,50 m²
----------------------------	------------	----------------------------

Nutzfläche

Keller 1	ca.	18,99 m ²
Keller 2	ca.	14,80 m ²
Summe Nutzfläche	ca.	33,70 m²
Summe Wohnen	ca.	111,70 m²
Summe Nutzfläche	ca.	33,70 m²

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

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

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

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

Für das Objekt ergeben sich Nutzflächenfaktoren von 0,76 im Obergeschoss und 0,42 im Dachgeschoss. Dieser Faktor und die WNFI. sind somit plausibel.

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist vermietet. Ein Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Die Namen der Mieter werden dem Auftraggeber übermittelt und hier nicht angegeben.

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 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.

Objekttyp Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus

Bauweise massiv

Nutzung	wohnen
Baujahr(e)	1964, Umbau 2023/2024
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	II
Wohnfläche	rd. 111,7 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Nutzfläche	rd. 33,7 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Satteldach, ausgebaut und mit Tonpfannen eingedeckt vermutlich gedämmt Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Keller	vollunterkellert, 2 Kellerräume zugeordnet
Außenwand/Fassade	Rauputz und Anstrich, vermutlich WDVS Sockel farblich abgesetzt, rd. 1 m Höhe
Decken	Betondecken über allen Geschossen
Treppen	einläufige Stahltreppe außenliegend zum Wohnungseingang einläufige Geschosstreppe vom Ober- in das Dachgeschoss
Fußböden	unbekannt
Innenwände	unbekannt
Fenster	Kunststoffrahmen mit Dreifachverglasung, BJ 2021, Kunststoffrollläden
Türen	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Ornamentglaseinsatz, Innentüren aus Holzfurnier in Holzumfassungszargen
Sanitäre Installation	Wannenbad und Duschbad je mit WC und Waschbecken sowie Tageslicht
Heizung	Gaszentralheizung im Keller
Photovoltaik/Solar	nicht vorhanden

Warmwasserversorgung

zentral

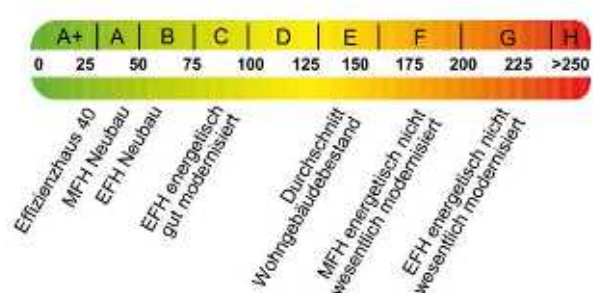
Elektro

Standard Elektroinstallation mit durchschnittlicher Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Klingel- ohne Gegensprechanlage

Energieeffizienz

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als mittel (D-E) eingestuft werden (WDVS, Dreifachverglasung 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.

Belichtung und Besonnung

eingeschränkt, geringe Fensterfläche, an der Ostseite nur ein kleines Milchglasfenster

Barrierefreiheit

keine Barrierefreiheit; barrierefreie Nachrüstung nicht oder nur mit großem Aufwand möglich

Sanierung/Modernisierung

Im Jahr 2023/2024 wurde das Objekt grundlegend umgebaut. Es wurde das Dachgeschoss ausgebaut, das Erd- und Obergeschoss saniert, Fenster verändert, der Balkon an der Nordseite mit Außentreppe erbaut, vermutlich die Fassade erneuert und ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht sowie die Hofflächen gepflastert.

Schäden/Instandhaltungszustand

fehlende Klingel an der Wohnungseingangstür

Besondere Bauteile	- zwei nicht überdachte Balkone (Nord- und Westseite) - Stahlaußentreppe zum Wohnungseingang
Außenanlagen	- Ver- und Entsorgungsleitungen - Zufahrt und Hoffläche sind befestigt mit Betonpflaster
Garage/Stellplatz	Stellplatz für 2 PKW im Hof (Sondernutzungsrecht)
Weitere Bauten	Keine

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem modernisierten Bau- und Unterhaltungszustand. Gravierende Schäden und/oder Mängel waren nach äußerer Inaugenscheinnahme nicht ersichtlich.

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 06.01.2026 mit letzter Änderung vom 27.10.2025 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.

Grundbuch von	Hatzenbühl
Amtsgericht	Kandel
Blatt Nr.	2846

Flurstück	102/36
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Luitpoldstraße 178, 76770 Hatzenbühl
Größe	378 m² Gesamtfläche 202,18 m² Miteigentum ~ 63,58 %

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m²
1	Hatzenbühl	102/36	Gebäude- und Freifläche Luitpoldstraße 178	318
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss sowie den mit Kreiszißfern 2 bezeichneten Kellerräumen im Kellergeschoss, Nr. 2 laut Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 2845 bis Blatt 2846). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Dem hier eingetragenen Wohnungseigentumsrecht ist das Sondernutzungsrecht zugewiesen an der Treppe, welche in dem der Urkunde als Anlage V (1) beigefügten Sondernutzungsrechtsplan farblich „rot“ gekennzeichnet ist, sowie an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Balkon im Obergeschoss des Anwesens. Der Inhalt des Sondereigentums ist wie folgt geändert: Das Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. STP 2 und STP 3 ist Blatt 2846 zugeordnet. Gemäß Bewilligung vom 02.05.2024 (Urkunde S 783/2024, Notar Stefan Schmitz in Mutterstadt) eingetragen am 26.06.2024. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 21.12.2023 (URNr. S 2175/2023, Notar Stefan Schmitz in Mutterstadt) sowie Bewilligung vom 11.03.2024 (Urkunde S 450/2024, Notar Stefan Schmitz in Mutterstadt); hierher übertragen aus Blatt 2604; eingetragen am 03.04.2024.				

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 2: anonymisiert

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück der Gemarkung Hatzenbühl Flurstücksnummer 102/35, eingetragen in Hatzenbühl Blatt 2604, Bestandsverzeichnisnummer 3. Gemäß Bewilligung vom 21.12.2023 (Urkunde S 2175/2023, Notar Stefan Schmitz in Mutterstadt) eingetragen in Blatt 2604 und nach § 9 GBO vermerkt am 03.04.2024. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 2845 und 2846 übertragen am 03.04.2024.

Lfd.Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 1 K 96/25); eingetragen am 27.10.2025

Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

Die Bewilligungsurkunde vom 21.12.2023 zu der oben angeführten Eintragung lfd. Nr. 1 wurde eingesehen. Demnach wurde das Grundstück geteilt und dem nördlich liegenden Flst. 102/35 ein Geh- und Fahrt sowie Leitungsrecht zugesprochen. Auftragsgemäß wird der Verkehrswert lastenfrei ermittelt; auf die separate Bewertung der Belastung wird verzichtet.

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 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Bemerkung: Das Sondernutzungsrecht entstammt dem Wohnungseigentumsgesetz. Durch das Sondernutzungsrecht wird einer Person das alleinige Nutzungsrecht einer Fläche eingeräumt. So kann die Nutzung von Gemeinschaftsflächen auf einen einzelnen Mieter oder Eigentümer übertragen werden. Jedoch dürfen keine baulichen Veränderungen an der Fläche vorgenommen werden. Ein Sondernutzungsrecht kann große Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie haben. Eine alleinige Nutzung z. B. des Gartens oder eines Garagenstellplatzes steigert den Wert einer Immobilie erheblich. Daher sind Sondernutzungsrechte in der Bewertung zu berücksichtigen.

Sondernutzungsrechte

In der Teilungserklärung wurden Sondernutzungsrechte ausgewiesen. Das jeweilige Recht berechtigt zur exklusiven Nutzung des betreffenden Bereichs. Der Berechtigte hat den Bereich auf eigene Kosten ordnungsgemäß instand zu halten.

Dem Bewertungsobjekt wurde das Sondernutzungsrecht an der nördlichen Treppe und dem Balkon zugeordnet sowie an Stellplatz STP 2 und STP 3 (s. Anlagen).

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum

Nicht vorhanden.

Verwalter

Es ist kein Verwalter bestellt. Außerdem wird auf eine Eigentümerversammlung verzichtet.

Instandhaltungsrücklage und Hausgeld

Es wurde bisher keine Rücklage aufgebaut. Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung trägt der jeweilige Eigentümer des Sondereigentums und des Sondernutzungsrechtes.

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 Jockgrim existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Entsprechend Flächennutzungsplan liegt das Objekt in einem gemischt genutzten Gebiet.

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 1964 sowie 2023/2024 entnommen werden.

Das II-geschossige Wohnhaus wurde demnach 1964 ohne ausgebautes Dachgeschoss erbaut. In der Baugenehmigung von 2023 wird der „Abbruch Anbau EG und Scheune, Sanierung und Umbau Erd- und Obergeschoss, Ausbau Dachgeschoss, Errichtung Balkon mit Außentreppe, Herstellung Terrasse und 3 KFZ-Stellplätze“ genehmigt. Das Objekt wird in diesem Zuge geteilt. In einer Nachgenehmigung im Jahr 2024 wird die Größe des Balkons und der Treppe sowie Fenster verändert. Teilweise wichen die vorgefundenen Gegebenheiten von den Bauplänen ab. Die genehmigte Dachgaube zur Westseite wurde nicht errichtet.

Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden. Die 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 15.01.2026 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 Zinssenkungen durch die EZB, wodurch sich die Nachfrage reguliert hat und der Preistrückgang abgebremst wurde. Aufgrund des vergleichsweise hohen Zinsniveaus zeigt sich im Jahr 2025 eine gemischte Entwicklung. In manchen Regionen und Objektarten ist eine Stabilisierung bzw. ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen, in anderen Bereichen weitere, moderate Preistrückgänge oder Stagnation. Die Entwicklung hängt stark von Faktoren wie Objektart, Lage, Zustand und besonders Energieeffizienz ab. Die Mieten zeigen weiter eine steigende Tendenz und der Neubau ist weiterhin nahezu erlegen.

7.2 Mietmarkt

Zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologie-Region Karlsruhe gelegen, bietet Hatzenbühl mit einer guten Anbindung über die B9 und A65 eine schnelle Erreichbarkeit der Zentren Karlsruhe, Landau, Speyer, Ludwigshafen und Mannheim. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 2.76 als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

Hatzenbühl 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 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 4,28 – 7,58 €/m² angegeben.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Hatzenbühl gehört dem Marktsegment 4 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete für Eigentumswohnungen in Marktsegment 4 liegt bei 7,50 – 7,55 €/m² (Stichtag 01.01.2024) .

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

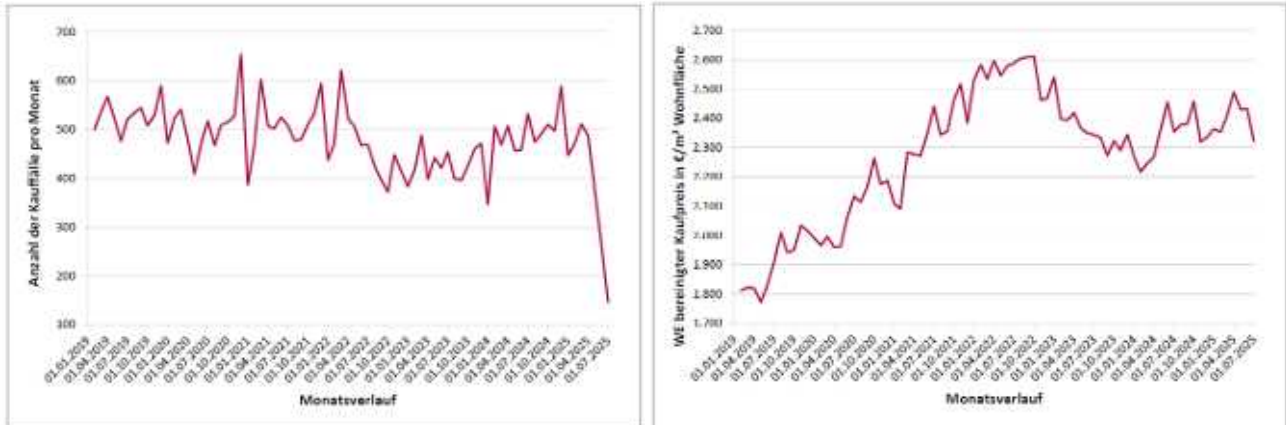
Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab unter 1.475 Vergleichsobjekten im Umkreis von 5,5 km einen durchschnittlichen Wert von 8,44 €/m² in einer Spanne von 7,62 – 9,36 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Aus der Transaktionsdatenbank der vdpResearch kann eine durchschnittliche Wohnungsmiete (Ø 70m² Wfl., guter Zustand, vor 10 J. gebaut/vollständig saniert) von 8,50 €/m² (mittlere Lage/Ausstattung) ermittelt werden (Stand 05/2025).

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 16.03.2026), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q4 2025 ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,60 €/m² für Wohnungen aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

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



Entwicklung der Kauffälle und des Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Wohnungseigentume 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 Preistrückgang 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, welche jedoch ab dem zweiten Halbjahr 2025 in einem weiteren deutlichen Rückgang endete.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Hatzenbühl bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 259 €/m² einen Vergleichskaufpreis von 2.255 €/m² aus (10 WE, mittlerer Standard, Grundstück 1.300 m², WFL 80 m²), welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

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

- einfach: 1.700 €/m²
- mittel: 2.000 €/m²
- gut: 2.300 €/m²
- sehr gut: 2.600 €/m²

Eine Auswertung von on-geo der Vergleichspreise im Umkreis von 6 km ergab unter 1.711 Vergleichsobjekten einen angemessenen Wert von 2.447 €/m² in einer Spanne von 2.146 – 2.790 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Aus der Transaktionsdatenbank der vdpResearch kann ein durchschnittlicher Preis für Eigentumswohnungen (Ø 70 m² Wfl., guter Zustand, vor 10 J. gebaut/vollständig saniert) von 2.570 €/m² (mittlere Lage/Ausstattung) ermittelt werden (Stand 05/2025).

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 16.03.2026), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q4 2025 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 2.860 €/m² für Wohnungen 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 Ertragswertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorrangig für Grundstücke genutzt wird, welche zur Erzielung von Renditen verwendet werden. Dies ist bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern der Fall und gilt auch für das Bewertungsobjekt.

Zusätzlich wird der Vergleichswert anhand Vergleichsfaktoren 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 0001 in folgender Weise definiert:

Bodenrichtwertvergleich		
Kategorie	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
<i>Bodenrichtwert</i>	240,00 €/m ²	
<i>Stichtag</i>	01.01.2026	03.02.2026
<i>Nutzungsart</i>	Gemischte Baufläche - Dorfgebiet	Wohnbaufläche
<i>Entwicklungszustand</i>	Baureifes Land (§ 3 ImmoWertV)	Baureifes Land (§ 3 ImmoWertV)
<i>Beitragszustand</i>	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
<i>Tiefe Richtwertgrundstück</i>	40 m	24 m ²
<i>Geschosszahl Richtwertgrundstück</i>	II	II

Anpassung

Der Bodenrichtwert entspricht i.W. den Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und wird als angemessen beurteilt. Vor diesem Hintergrund wird der Richtwert für die vorliegende Wertermittlung in unveränderter Höhe übernommen.

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
240,00 €/m ²		202,18 m ²		48.524,26 €
Bodenwert (gerundet) = 49.000,00 €				

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

8.3.1 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.

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 vermietet. Mietverträge konnten nicht eingesehen werden. Die Mieteinnahmen sind unbekannt (siehe Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation).

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 bei 8,00 €/m² als angemessen erachtet und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt. Für die Vermietung je Stellplatz werden 30,00 € angesetzt.

Die Durchschnitts-Monats-Marktmieten (€/m², €/STP, €/STK) je Nutzungsart sehen für die Verkehrswertermittlung (gerundet) somit wie folgt aus:

Wohnen	890,00 €
Stellplatz	60,00 €

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung) **11.400 €**

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	439,00 €/WE
Stellplatz	48,00 €/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	14,40 €/m ²
Stellplatz	40,00 €/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.

CO₂-Abgabe

Seit 01.01.2023 ist im CO₂KostAufG (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 05.12.2022 geregelt, wie ein Teil der CO₂-Kosten durch Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Gebäudesektor anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Grundlage bildet die CO₂-Emission eines Gebäudes.

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-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 CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO₂-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den geschätzten Energieverbrauch von rd. 150 kWh/m²a und den eingesetzten Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von rd. 0,90 €/m²a bei einem Vermieteranteil von 40 %. Dies entspricht einer jährlichen Abgabe des Vermieters von:

CO ₂ -Anteil Vermieter	100,53 €
-----------------------------------	----------

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

Bewirtschaftungskosten gesamt	2.552,01 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	22,39 %

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. Anlage 1 der ImmoWertV enthält hierzu

Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudetyps wird in der ImmoWertV wie folgt festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus **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. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer werden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen über ein Punktesystem gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV berücksichtigt. Bei neuen Gebäuden oder Gebäuden ohne wesentliche Modernisierungen gilt: $RND = GND - \text{Gebäudealter}$. Es ist entsprechend der Bauakte und den Eindrücken vor Ort davon auszugehen, dass im Jahr 2023/2024 ein umfassender Umbau und Sanierung vorgenommen wurden. Die Restnutzungsdauer wird daher entsprechend der ImmoWertV mit 80 % (annähernd Kernsanierung) angesetzt.

Restnutzungsdauer **62 Jahre**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

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

Alterswertminderung (gerundet) **23,00 %**

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

$$p = a + b \times WF + c \times WF^2 + d \times \ln(\text{rel. RND})$$

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

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,4 in einer Spanne von 1,5 – 3,2.

In Anbetracht der Lage, der Anzahl der Einheiten im Objekt, der Konzeption, der Bau- und Ausstattungsqualitäten und der Größe in Verbindung mit der aktuellen Marktlage wird der nachfolgenden Wertermittlung in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses ein Liegenschaftszinssatz von 2,40 % zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz 2,4 %

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

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

mit: $q = \text{Zinsfaktor} = (1+p)/100$

$p = \text{Liegenschaftszinssatz}$

$n = \text{Restnutzungsdauer}$

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 32,09

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 Er-

träge), 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 Außenbesichtigung des Objektes möglich war, wird ein Risikoabschlag vorgenommen. Der Risikoabschlag wird mit 5,0 % des vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen berücksichtigt.

8.3.2 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
WE Nr. 2 (OG+DG)	Wohnen	111,70 m²	8,00 €/m²	890,00 €	10.680,00 €
Stellplatz	Stellplatz	2 Stk.	30,00 €/Stk.	60,00 €	720,00 €
Σ		111,70 m²		950,00 €	11.400,00 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.		11.400,00 €			
II. Bewirtschaftungskosten					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	1 WE	439,00 €/WE	36,58 €	439,00 €
Verwaltung	Stellplatz	2 Stk.	48,00 €/Stk.	8,00 €	96,00 €
Instandhaltung	Wohnen	111,70 m²	14,40 €/m²	134,04 €	1.608,48 €
Instandhaltung	Stellplatz	2 Stk.	40,00 €/Stk.	6,67 €	80,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	RoE	2,00%	17,80 €	213,60 €
Mietausfallwagnis	Stellplatz	RoE	2,00%	1,20 €	14,40 €
CO2-Abgabe	Wohnen	111,70 m²	0,90 €/m²	8,38 €	100,53 €
Σ			22,39%	212,67 €	2.552,01 €
Σ Reinertrag p.a.		8.847,99 €			
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz		2,40%			
Verzinsung des Bodenwertes p.a.		1.164,58 €			
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.		7.683,41 €			
IV. Kapitalisierung					
Liegenschaftszinssatz		2,40%			
Barwertfaktor		32,09			
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen		246.564,44 €			
V. Wert des Grund und Boden					
Bodenwert		48.524,26 €			
Σ Vorläufiger Ertragswert		295.088,70 €			
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Merkmal		Ansatz			
Zuschläge		+ 0,00 €			
Abschläge		- 12.400,00 €			
Σ Ertragswert		282.688,70 €			
Rundung		311,30 €			
Ertragswert		283.000,00 €			

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.

8.3.4 Vergleichswertermittlung

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichte mit dem Landesgrundstücksmarktbericht 2025 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.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren wird die folgende Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten angegeben:

$$VF(01.01.2024) = a + b \times ASE + c \times Gf + d \times BWN(01.01.2024) + e \times St + f \times Wf + g \times Wf^2 + h \times Vs$$

(Die Koeffizienten a, b, c, d, e, f, g, h sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 zu entnehmen)

Vergleichswertverfahren

I. Merkmale des Wertermittlungsobjektes

Stichtag	03.02.2026
ASE: Anzahl Sondereigentume	2
Gg: Grundstücksgröße	318,00 m ²
Gf: Gesamtflächenanteil (Grundstücksgröße x MEA)	202,18 m ²
Wf: Wohnfläche	111,70 m ²
St: Gebäudestandard	3,0
BWN: Bodenwertniveau	240,00 €/m ²
VS: Vermietungssituation (vermietet = 1, unvermietet = 0)	1
Marktsegment	4

II. Merkmale des Richtwertobjektes

Stichtag	01.01.2024
Grundstücksgröße	1.300,00 m ²
Wohnfläche	80,00 m ²
Anzahl Sondereigentume	10
Gebäudestandard	3,0
Bodenrichtwert	259,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Vergleichswertes

VF (01.01.2024)	=	$ \begin{aligned} & -376,432074 - 1,429497 * 2 + 1,070372 * 202,18 \text{ m}^2 \\ & + 0,818577 * 240 \text{ €/m}^2 + 717,656764 * 3,0 + 4,195784 * 111,7 \text{ m}^2 \\ & - 0,030282 * (111,7 \text{ m}^2)^2 - 75,886775 * 1 \end{aligned} $
Relativer Vergleichsfaktor (01.01.2024) ger.	=	2.202 €/m²
zeitliche Anpassung auf WEST	x	5 %
Anpassung wg. RND WO > RND RWO	x	7 %
Relativer Vergleichsfaktor (WEST) ger.	=	2.473 €/m²
Wohnfläche	x	111,70 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	=	276.278,00 €
Besondere Bauteile (Außentreppe)	+	3.000,00 €
Sondereigentum / Sondernutzungsrecht (2 Stellplätze)	+	14.000,00 €
BOG (Risikoabschlag)	-	12.400,00 €
Vergleichswert		280.878,00 €
Rundung		121,95 €
Vergleichswert ger.		281.000,00 €

8.3.5 Ergebnisbeurteilung

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

- 0,7 %

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

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ergibt einen Ertragsfaktor von 30,52. Im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz werden für Ein-/Zweifamilienhäuser durchschnittliche Ertragsfaktoren zwischen 28 – 42 ausgewiesen. Somit kann der Ertragswert ebenfalls anhand der Einordnung über den Ertragsfaktor plausibilisiert werden.

Für Hatzenbühl ergibt sich entsprechend den Veröffentlichungen durch den Oberen Gutachterausschuss angepasst auf die individuelle Umstände des Bewertungsobjektes ein Vergleichskaufpreis zum Wertermittlungstichtag von 2.255 €/m².

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

Vor BOG:

- Ertragswert ca. 2.638 €/m²
- Vergleichswert: ca. 2.642 €/m²

Nach BOG:

- Ertragswert ca. 2.534 €/m²
- Vergleichswert: ca. 2.516 €/m²

Diese Ergebnisse liegen oberhalb des Durchschnitts der üblichen unter 7.3 Grundstücksmarkt ermittelten Spannen, vorwiegend aufgrund der 2023/2024 erfolgten umfangreichen Sanierung/Umbau und der dadurch verlängerten Restnutzungsdauer.

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.

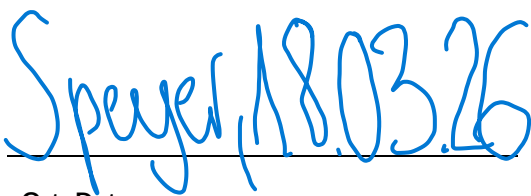
Nach § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert der Wohnung Nr. 2 im Ober- und Dachgeschoss des Objekts Luitpoldstr. 178, 76770 Hatzenbühl zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 auf ca.:

283.000,- €

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.



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 – Südansicht Gebäude



Bild 2 – Ostansicht



Bild 3 – Hauptstraße



Bild 4 – Hoftor



Bild 5 – Zufahrt



Bild 6 – Hof



Bild 7 – Stellplätze



Bild 8 – Angrenzendes begünstigtes Flurstück

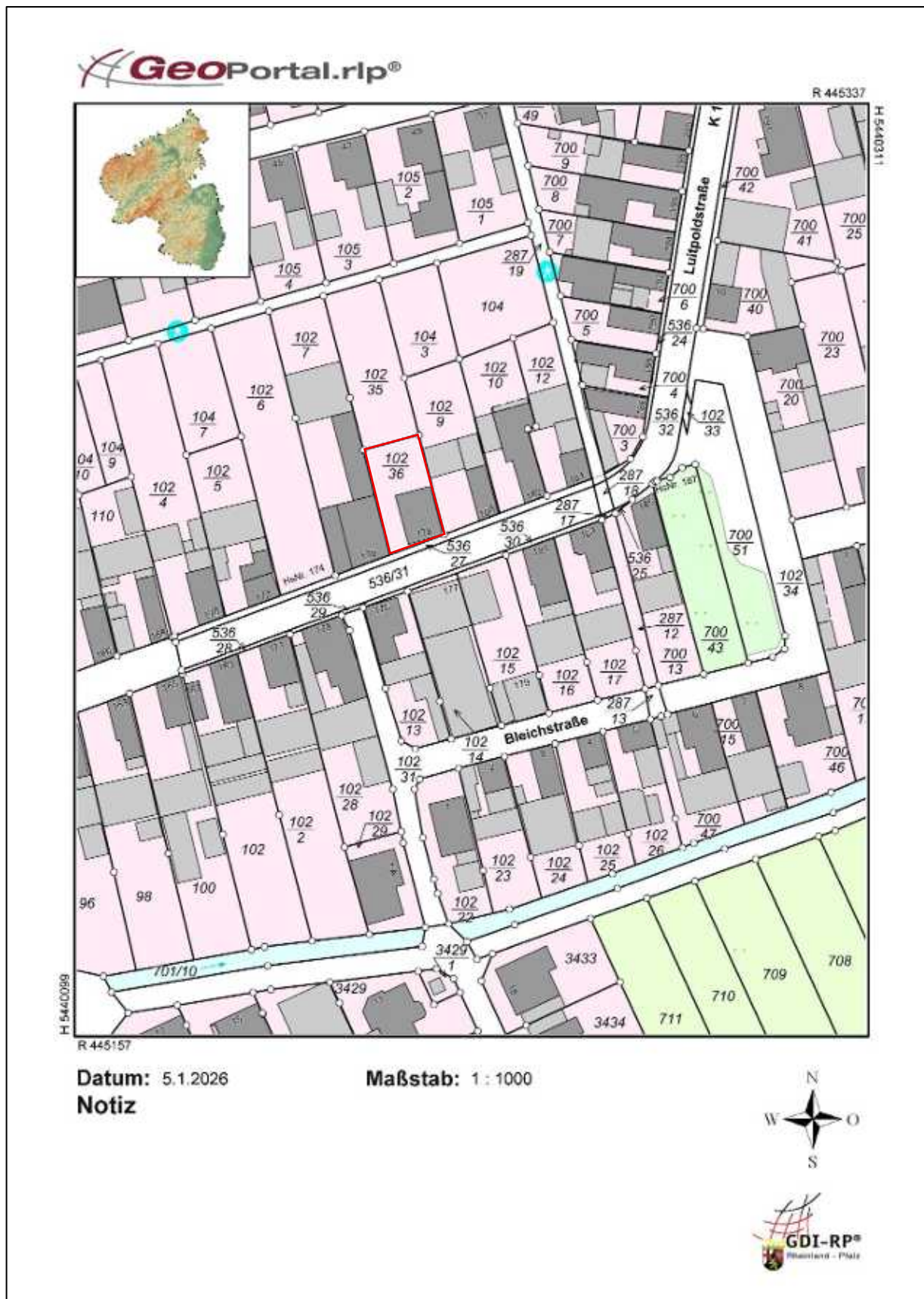


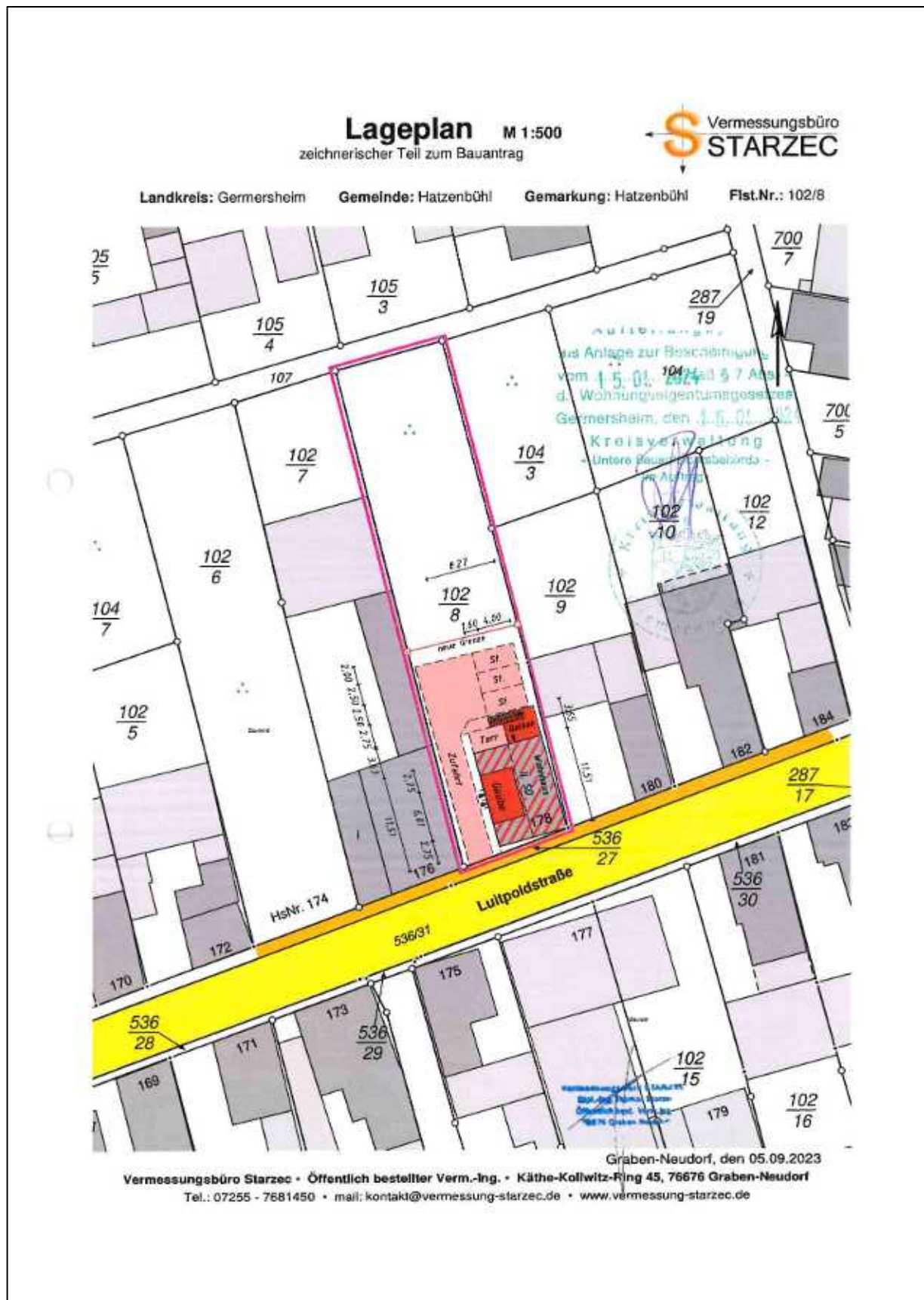
Bild 9 – Balkon und Treppenaufgang



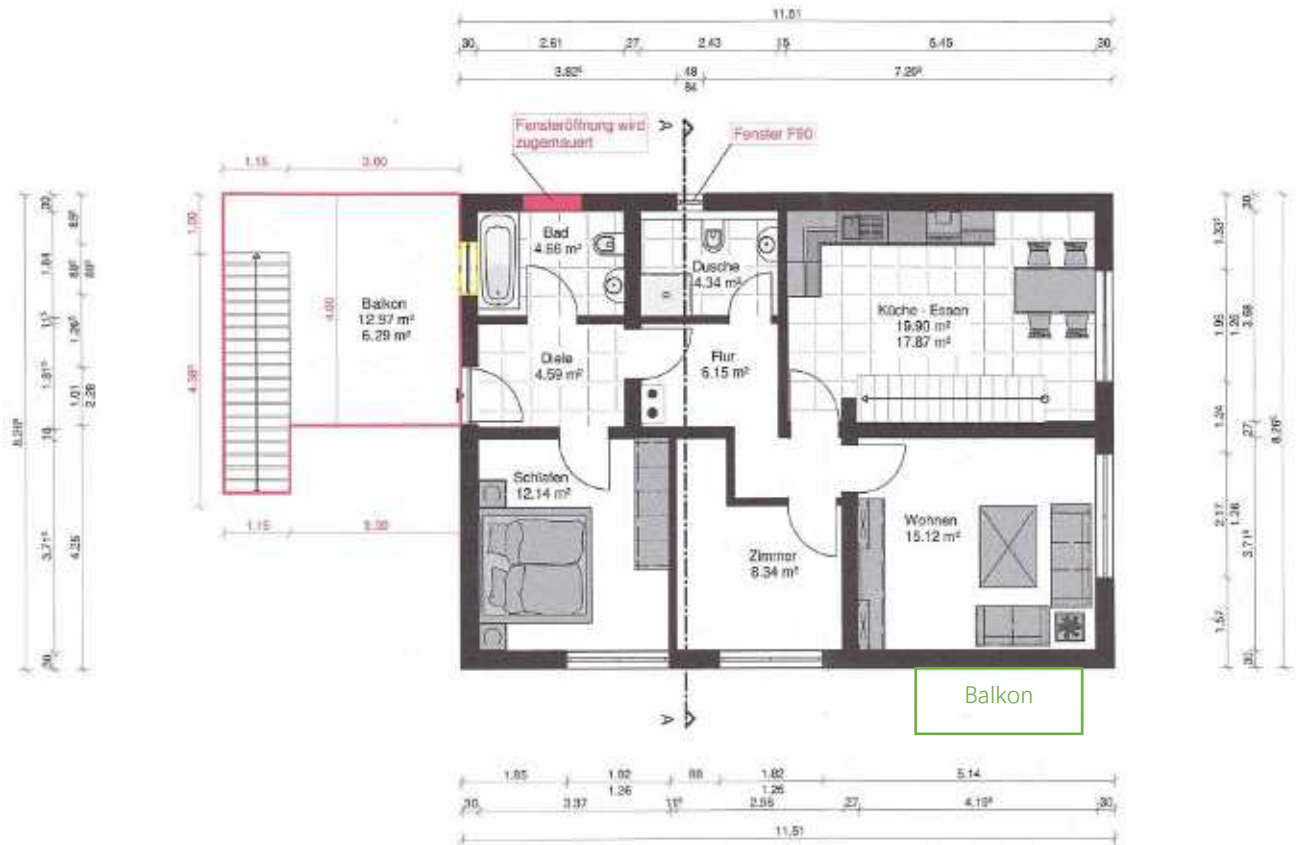
Bild 10 – Wohnungseingang

Lageplan



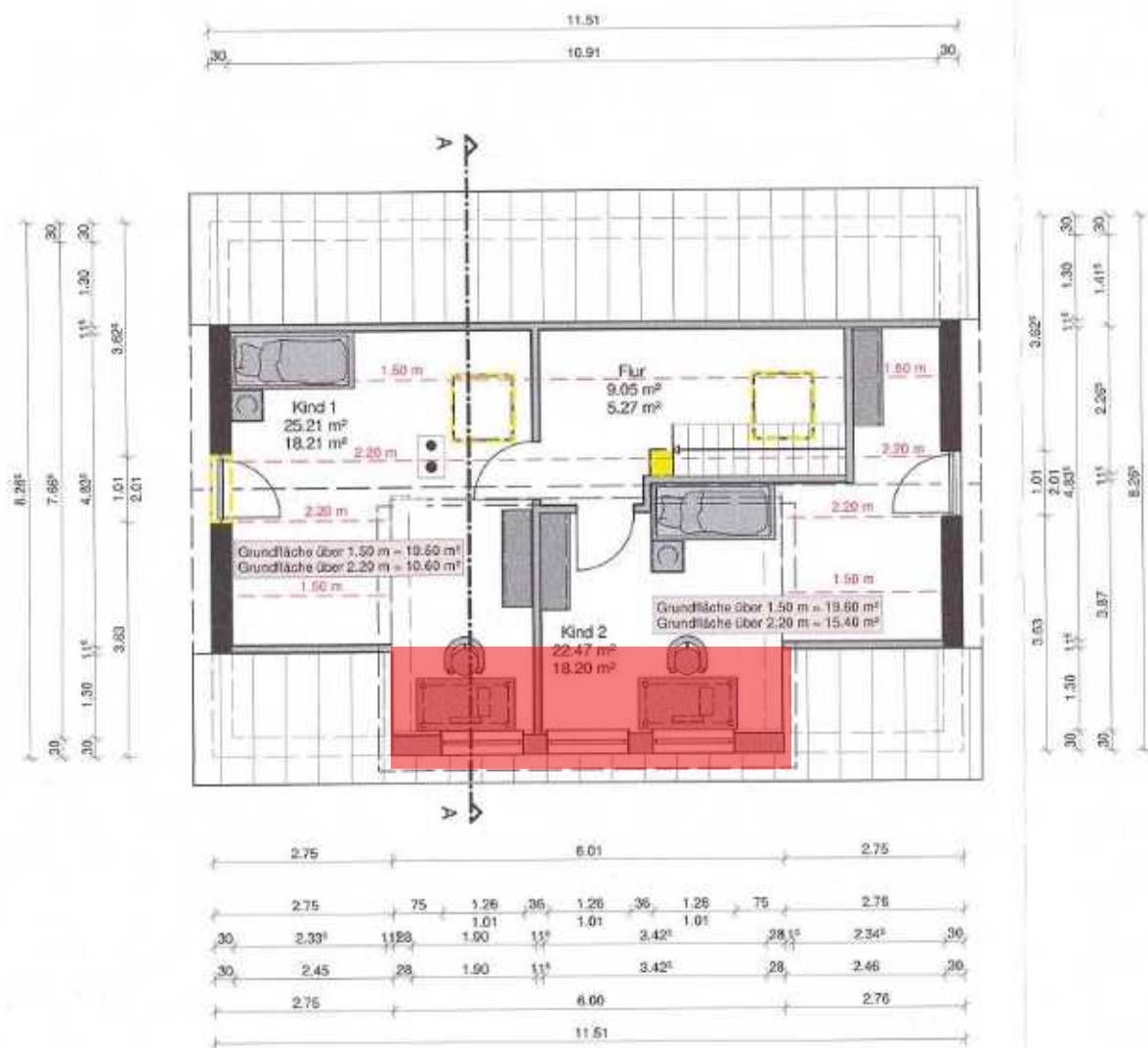


Grundrisse, Ansichten, Schnitt



Grundriss Obergeschoss

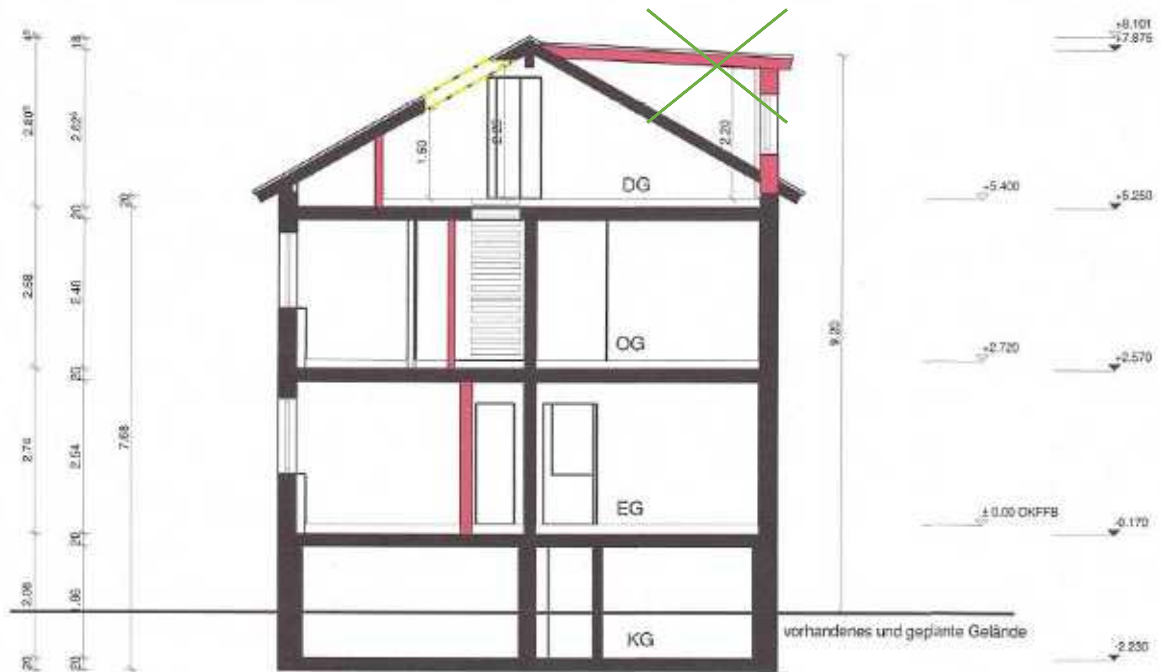
Bemerkung: die vorgefundene Situation vor Ort weicht von dieser Darstellung ab. Die Eingangstür ist leicht versetzt. Außerdem ist der vorhandene Balkon an der Westseite auf dem Grundriss nicht dargestellt. Die Änderungen werden in grün skizziert.

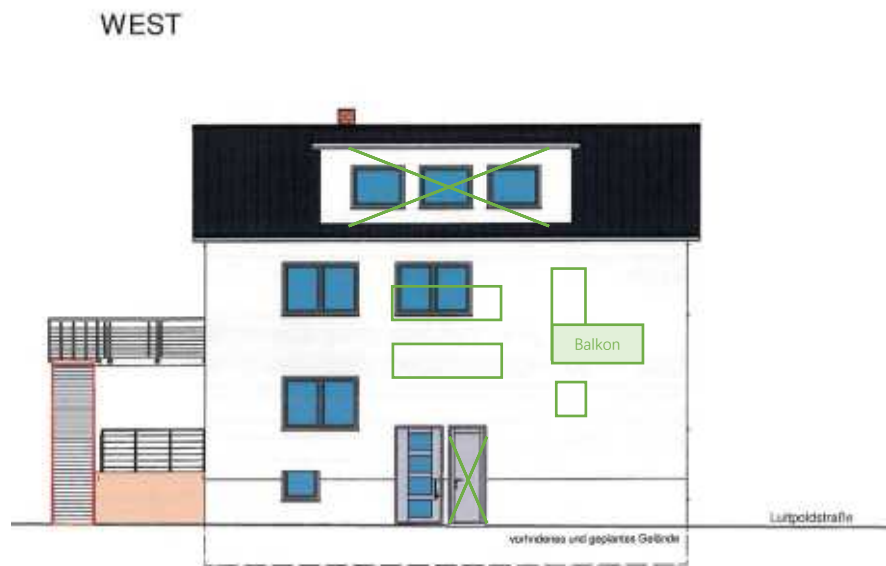


Grundriss Dachgeschoss

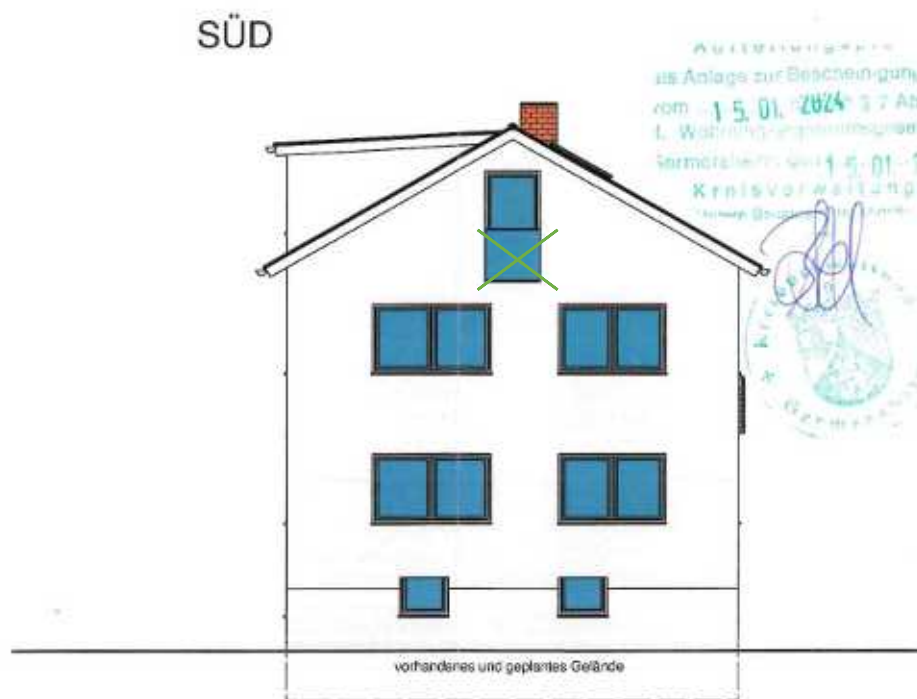
Bemerkung: Die dargestellte Dachgaube (roter Bereich) wurde nicht erstellt.

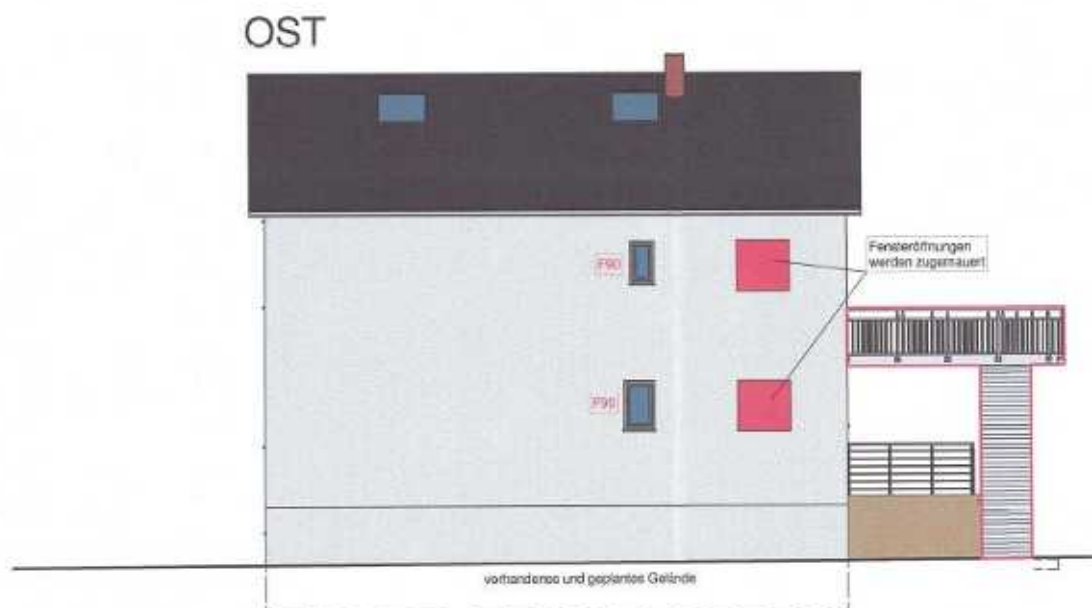
SCHNITT A-A



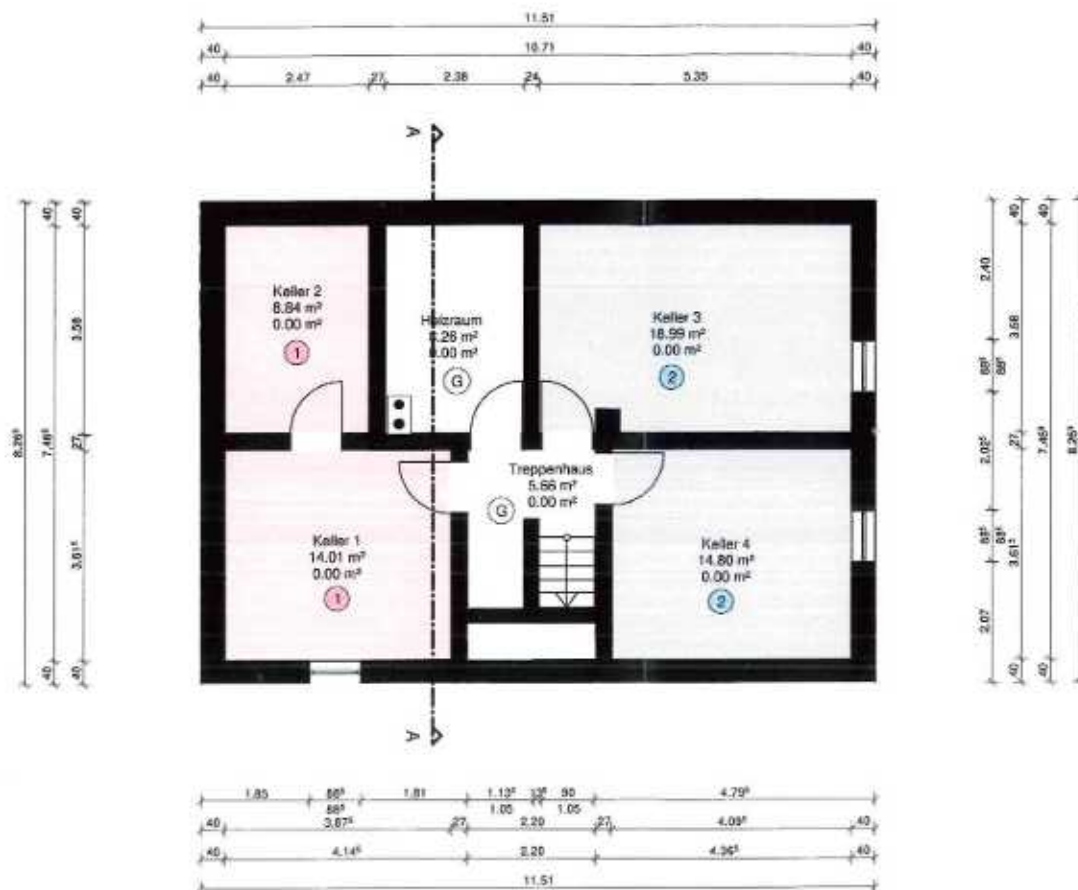


Bemerkung: die vorgefundene Situation vor Ort weicht von dieser Darstellung ab. Es ist lediglich eine Eingangstür vorhanden. Außerdem sind die Fenster abweichend positioniert. Der vorhandenen Balkon an der Westseite ist auf dieser Ansicht nicht dargestellt.

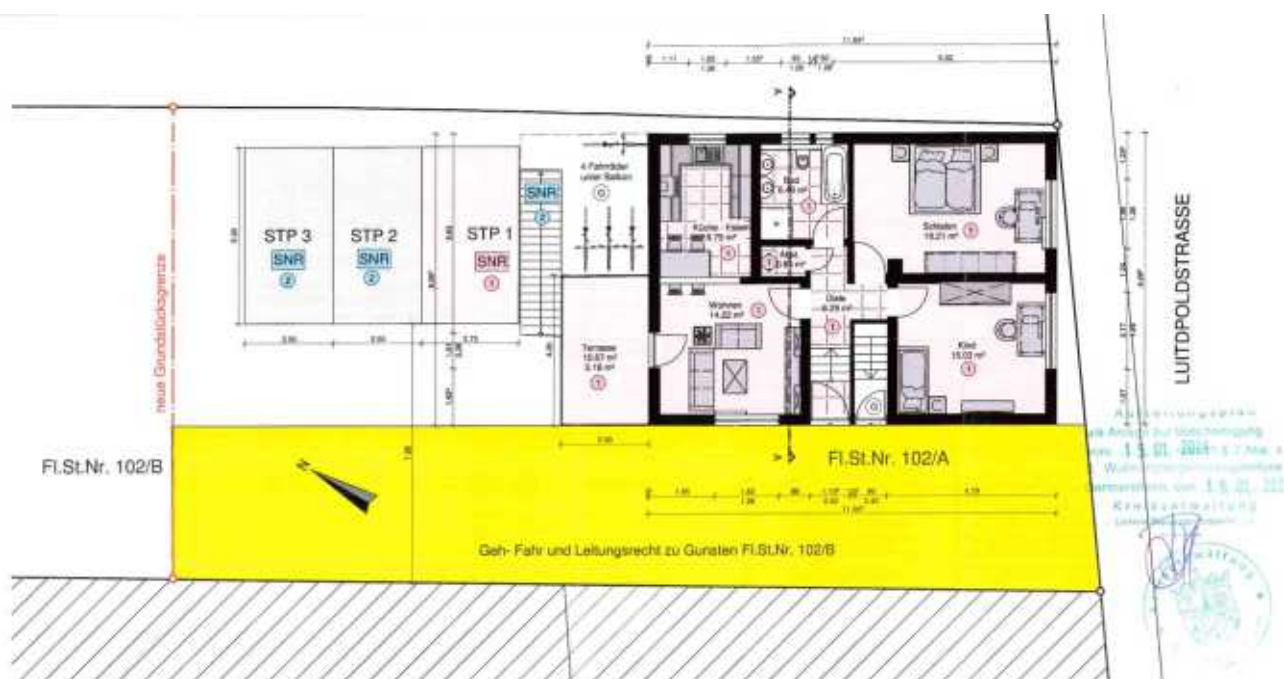




Aufteilungspläne



PROJEKT





Flächenberechnung

Obergeschoss 1							
Wohnfläche [m²]				78,5900			
Bad	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m²]	Wohnfläche [m²]
F1	2,610*1,840	1,00 x 1,00	4,8000	1,00	1,00	4,8000	4,66
			4,8000			4,8000	
						3,00% Putzabzug [m²]	-0,1400
							4,6600
Balkon	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m²]	Wohnfläche [m²]
F1	1,150*1,000	1,00 x 1,00	1,1500	1,00	0,50	0,5700	0,55
F2	2,488*4,025	0,50 x 1,00	5,0100	1,00	0,50	2,5000	2,42
F3	4,732*2,103	0,50 x 1,00	4,9800	1,00	0,50	2,4900	2,42
			11,1400			5,5600	
						3,00% Putzabzug [m²]	-0,1700
							5,3900
Diele	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m²]	Wohnfläche [m²]
F1	1,815*2,610	1,00 x 1,00	4,7400	1,00	1,00	4,7400	4,60
			4,7400			4,7400	
						3,00% Putzabzug [m²]	-0,1400
							4,6000
Dusche	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m²]	Wohnfläche [m²]
F1	2,430*1,840	1,00 x 1,00	4,4700	1,00	1,00	4,4700	4,34
			4,4700			4,4700	
						3,00% Putzabzug [m²]	-0,1300
							4,3400
Flur	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m²]	Wohnfläche [m²]
F1	1,630*1,815	1,00 x 1,00	2,9600	1,00	1,00	2,9600	2,87
F2	3,053*0,800	1,00 x 1,00	2,4400	1,00	1,00	2,4400	2,37
F3	1,135*1,058	1,00 x 1,00	1,2000	1,00	1,00	1,2000	1,16
S1 Abzug Schornstein	0,400*0,660	- 1,00 x 1,00	-0,2600	1,00	1,00	-0,2600	-0,25
			6,3400			6,3400	
						3,00% Putzabzug [m²]	-0,1900
							6,1500
Küche - Essen	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m²]	Wohnfläche [m²]
F1	4,065*0,400	1,00 x 1,00	1,6300	1,00	1,00	1,6300	1,58
F2	0,400*0,985	1,00 x 1,00	0,3900	1,00	1,00	0,3900	0,38
F3	3,280*5,450	1,00 x 1,00	17,8800	1,00	1,00	17,8800	17,34
T1 Abzug Treppe	1,840*0,800	0,00 x 1,00	0,0000	1,00	1,00	-1,4700	-1,43
			19,9000			18,4300	
						3,00% Putzabzug [m²]	-0,5600
							17,8700
Schlafen	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m²]	Wohnfläche [m²]
F1	3,369*3,715	1,00 x 1,00	12,5200	1,00	1,00	12,5200	12,14
			12,5200			12,5200	
						3,00% Putzabzug [m²]	-0,3800
							12,1400
Wohnen	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m²]	Wohnfläche [m²]
F1	0,893*3,715	1,00 x 1,00	3,3200	1,00	1,00	3,3200	3,22
F2	2,442*3,985	1,00 x 1,00	9,7300	1,00	1,00	9,7300	9,44
F3	3,715*0,860	1,00 x 1,00	3,1900	1,00	1,00	3,1900	3,09
W1 Abzug Wand	0,270*2,442	- 1,00 x 1,00	-0,6600	1,00	1,00	-0,6600	-0,64
			15,5800			15,5800	
						3,00% Putzabzug [m²]	-0,4700
							15,1100
Zimmer	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m²]	Wohnfläche [m²]
F1	3,715*0,911	1,00 x 1,00	3,3800	1,00	1,00	3,3800	3,28
F2	2,050*2,542	1,00 x 1,00	5,2100	1,00	1,00	5,2100	5,05
			8,5900			8,5900	
						3,00% Putzabzug [m²]	-0,2600
							8,3300

Dachgeschoss		Wohnfläche [m²]		41,6900			
Flur	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	1,645*4,698	1,00 x 1,00	7,7300	0,50	1,00	3,8600	3,74
F2	0,446*1,590	1,00 x 1,00	0,7100	1,00	1,00	0,7100	0,69
F3	1,700*0,620	1,00 x 1,00	1,0500	1,00	1,00	1,0500	1,02
F4	0,220*2,998	1,00 x 1,00	0,6600	1,00	1,00	0,6600	0,64
F5	2,598*0,400	1,00 x 1,00	1,0400	1,00	1,00	1,0400	1,01
T1 Abzug Treppe	0,180*2,748	- 1,00 x 1,00	-0,4900	0,50	1,00	-0,2500	-0,24
T2 Abzug Treppe	0,220*2,748	- 1,00 x 1,00	-0,6000	1,00	1,00	-0,6000	-0,58
T3 Abzug Treppe	2,598*0,400	- 1,00 x 1,00	-1,0400	1,00	1,00	-1,0400	-1,01
			9,0600			5,4300	
			3,00% Putzabzug [m²]			-0,1600	5,2700
Kind 1	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	1,293*0,282	1,00 x 1,00	0,3600	0	1,00	0,0000	0,00
F2	1,645*4,630	1,00 x 1,00	7,6200	0,50	1,00	3,8100	3,70
F3	0,282*0,122	1,00 x 1,00	0,0300	0,50	1,00	0,0200	0,02
F4	1,645*2,732	1,00 x 1,00	4,4900	0,50	1,00	2,2500	2,18
F5	4,605*1,898	1,00 x 1,00	8,7400	1,00	1,00	8,7400	8,48
F6	2,732*1,545	1,00 x 1,00	4,2200	1,00	1,00	4,2200	4,09
S1 Abzug Schornstein	0,030*0,400	- 1,00 x 1,00	-0,0100	0,50	1,00	-0,0100	-0,01
S2 Abzug Schornstein	0,630*0,400	- 1,00 x 1,00	-0,2500	1,00	1,00	-0,2500	-0,24
			25,2000			18,7800	
			3,00% Putzabzug [m²]			-0,5600	18,2200
Kind 2	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1	1,293*0,282	1,00 x 1,00	0,3600	0	1,00	0,0000	0,00
F2	1,645*1,352	1,00 x 1,00	2,2200	0,50	1,00	1,1100	1,08
F3	0,122*0,282	1,00 x 1,00	0,0300	0,50	1,00	0,0200	0,02
F4	2,742*1,645	1,00 x 1,00	4,5100	0,50	1,00	2,2600	2,19
F5	3,060*3,423	1,00 x 1,00	10,4700	1,00	1,00	10,4700	10,16
F6	6,165*0,364	1,00 x 1,00	2,2400	1,00	1,00	2,2400	2,17
F7	4,460*0,446	1,00 x 1,00	1,9900	1,00	1,00	1,9900	1,93
F8	0,735*1,352	1,00 x 1,00	0,9900	1,00	1,00	0,9900	0,96
T1 Abzug Treppe	0,180*0,457	- 1,00 x 1,00	-0,0800	0,50	1,00	-0,0400	-0,04
T2 Abzug Treppe	0,620*0,457	- 1,00 x 1,00	-0,2800	1,00	1,00	-0,2800	-0,27
			22,4500			18,7600	
			3,00% Putzabzug [m²]			-0,5600	18,2000

Gemeinschaftsflächen		Wohnfläche [m²]		5,1700				
Kellergeschoss		Wohnfläche [m²]		0,0000				
Heizraum		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1		2,380*3,580	1,00 x 1,00	8,5200	0,50	0,00	0,0000	0,00
S1	Abzug Schornstein	0,400*0,650	- 1,00 x 1,00	-0,2600	0,50	0,00	0,0000	0,00
				8,2600			0,0000	
				3,00% Putzabzug [m²]		0,0000	0,0000	
Keller 1		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1		3,875*3,615	1,00 x 1,00	14,0100	0,50	0,00	0,0000	0,00
				14,0100			0,0000	
				3,00% Putzabzug [m²]		0,0000	0,0000	
Keller 2		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1		2,470*3,580	1,00 x 1,00	8,8400	0,50	0,00	0,0000	0,00
				8,8400			0,0000	
				3,00% Putzabzug [m²]		0,0000	0,0000	
Keller 3		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1		3,965*0,400	1,00 x 1,00	1,5900	0,50	0,00	0,0000	0,00
F2		0,400*0,985	1,00 x 1,00	0,3900	0,50	0,00	0,0000	0,00
F3		3,180*5,350	1,00 x 1,00	17,0100	0,50	0,00	0,0000	0,00
				18,9900			0,0000	
				3,00% Putzabzug [m²]		0,0000	0,0000	
Keller 4		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1		4,095*3,615	1,00 x 1,00	14,8000	0,50	0,00	0,0000	0,00
				14,8000			0,0000	
				3,00% Putzabzug [m²]		0,0000	0,0000	
Treppenhaus		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl.[m²]	Wohnfläche [m²]
F1		2,739*0,985	1,00 x 1,00	2,7000	0,50	0,00	0,0000	0,00
F2		1,200*0,240	1,00 x 1,00	0,2900	0,50	0,00	0,0000	0,00
F3		0,975*2,739	1,00 x 1,00	2,6700	0,50	0,00	0,0000	0,00
				5,6600			0,0000	
				3,00% Putzabzug [m²]		0,0000	0,0000	

Bemerkung: Die Flächenberechnung vom 01.09.2023 stammt aus der Bauakte. Die Flächen weichen tlw. ab. Es wurden beispielsweise die Dachgauben nicht umgesetzt. Die Berechnung wird daher entsprechend angepasst, s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.

Risikokartierung

ZÜRS Hochwassergefährdung

76770 Hatzenbühl, Luitpoldstr. 178

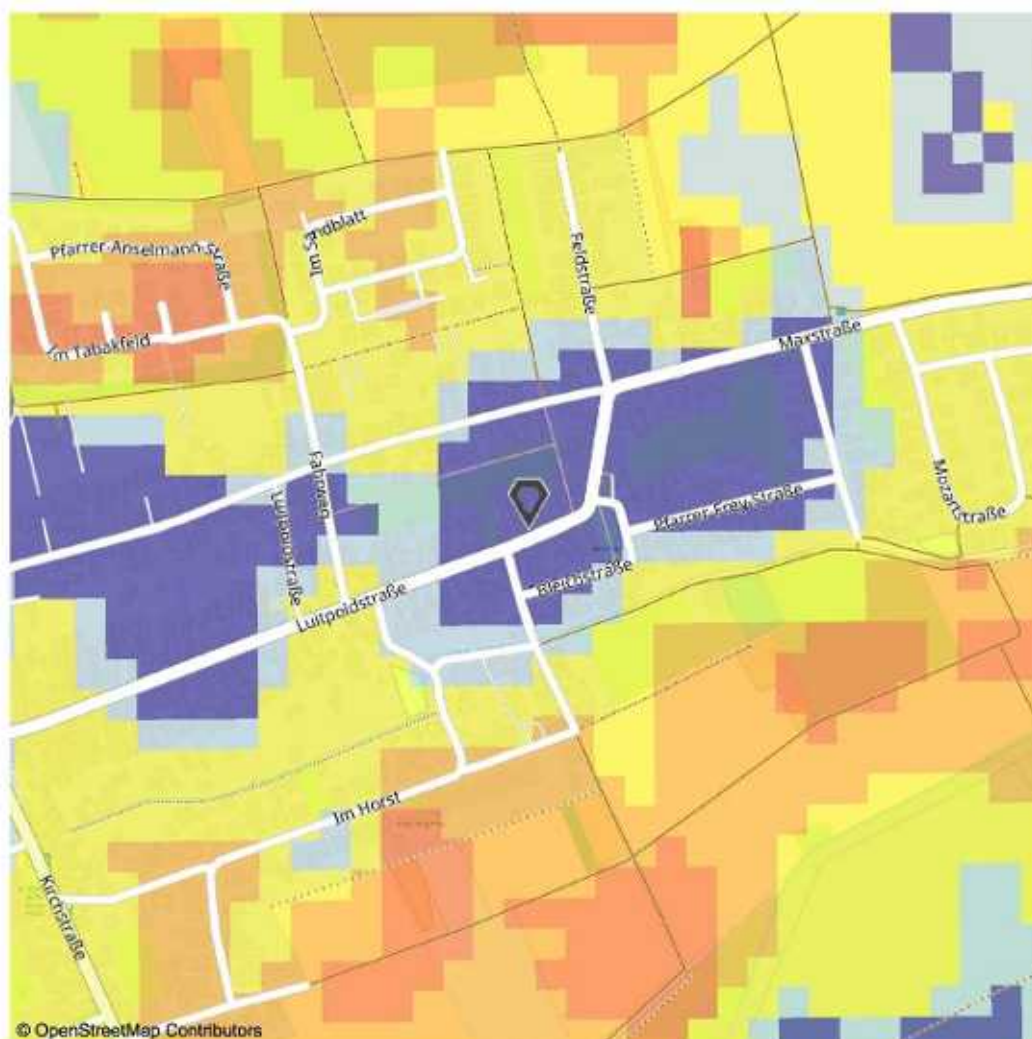


Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers kleiner als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Fächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Fächen der öffentlichen Wasserwirtschaft); wenn Deich vorhanden, kann auf 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 7.5 km vor dem Deich). GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Fächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur 4.5 km vor dem Deich). Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassifizierung auf der Grundlage von Daten © 2025, Hintergrundkarte: TopoLacZoon © GeoBasis-DE / BKG 2024, aufbereitete mit Berechtigungen: BKG, DeLorme, GeoBasis, © 2025, 2024, Geoport, Aeroport, IGN, IGN, swissTopo, and the IGN User Community, Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2024, Flurstück © GeoBasis-DE / BKG 2015; Die Standortangaben basieren auf Genehmigung der zuständigen Behörden. on-geo an der Geoport Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04121751 vom 17.03.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport 2025			Seite 1

Starkregengefährdung

76770 Hatzenbühl, Luitpoldstr. 178



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR): Datenbereitstellung 2017
 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Viewfinder, Skript: 2026 (CC BY-SA 4.0)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04121751 vom 17.03.2026 auf www.geoport.de als 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