

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.: 2024-04-06-V-30

Aktenzeichen: 1 K 106/23

Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt

**Hegenbarthstr. 13, 76744 Wörth am Rhein**

Zweifamilienhaus

nebst Keller, Garten und Garage

Verkehrswert: 345.000,00 EUR

zum Stichtag 29.04.2024

Digitale Ausfertigung

Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(EuroZert - DIN EN ISO/IEC 17024)

Zertifizierte Sachverständige nach Dekra D1 und D2

Zusammenfassung

Objektadresse	Hegenbarthstr. 13, 76744 Wörth am Rhein
Amtsgericht	Kandel
Grundbuch von	Wörth
Grundbuchblatt	1537
Flurstück	1257/63
Grundstücksfläche	372 m ²
Objektart	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Baujahr	1967
Tag der Ortsbesichtigung	29.04.2024
Wertermittlungsstichtag	29.04.2024
Qualitätsstichtag	29.04.2024
Erstellungsdatum	14.06.2024
Vermietungsstand	EG leerstehend, DG eigengenutzt
Bodenwert	175.000 €
Verkehrswert	345.000 €

Inhalt

Zusammenfassung	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Gutachtenerstellung.....	5
1.3 Stichtage	6
1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung	6
1.5 Fragen des Gerichts.....	7
2. Erläuterungen zum Umfang	8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	10
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	12
5. Standortanalyse	14
5.1 Lageübersicht.....	14
5.2 Makrolage	15
5.3 Mikrolage	17
6. Objektbeschreibung	19
6.1 Grundstück.....	19
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	20
6.2.1 Gebäudestruktur	20
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	21
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	21
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 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation	27
7. Marktanalyse	29
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	29
7.2 Mietmarkt	30
7.3 Grundstücksmarkt.....	31
8. Wertermittlung.....	33
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	33
8.1.1. Grundsätze	33

8.1.2. Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren	33
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung	34
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes	34
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	35
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes	36
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells	36
8.3.2 Sachwertermittlung.....	45
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells.....	47
8.3.4 Ertragswertermittlung.....	51
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	53
9. Verkehrswert (Marktwert).....	54
Anlagen.....	55
Fotodokumentation 29.04.2024	55
Fotodokumentation 24.05.2024	61
Lageplan	62
Grundrisse	63
Gefahrenlage Kartierung	70

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	26.03.2024 (Datum Auftragsschreiben)
Auftraggeber	Amtsgericht Landau in der Pfalz -Vollstreckungsgericht- Marienring 13 76289 Landau in der Pfalz
Eigentümer	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
Objektadresse	Hegenbarthstr. 13 76744 Wörth am Rhein
Objektart	Zweifamilienhaus
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

1.2 Gutachtenerstellung

Auftragnehmer	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
Ansprechpartner	Selina Butz, M.Sc. Personenzertifizierte Sachverständige für die Wertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 Zertifizierungsnummer: ZN-2022-28-03-1580

1.3 Stichtage

Ortsbesichtigung

1. 29.04.2024, 10:00 – 10:45 Uhr
2. 24.05.2024, 08:50 – 09:20 Uhr

Beteiligte

Frau *anonymisiert*, Eigentümerin und Antragsstellerin
Frau *anonymisiert*, Eigentümerin und Antragsgegnerin
Herr *anonymisiert*, Eigentümer und Antragsgegner
Herr *anonymisiert*, Eigentümer und Antragsgegner
Herr *anonymisiert*, Eigentümer/Wohnrechtsinhaber u. Antragsgegner
Herr *anonymisiert*, Vertreter der bevollmächtigten Anwaltskanzlei
M.Sc. Selina Butz, Sachverständige
Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 08.04.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Vier der sechs Beteiligten waren anwesend. Zwei Beteiligte sind ohne Rückmeldung nicht zur Besichtigung erschienen.

Wertermittlungstichtag

29.04.2024

Qualitätsstichtag

29.04.2024

Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Umfang der Besichtigung

Eine Innenbesichtigung wurde durch die Eigentümer ermöglicht. Besichtigt wurden alle Flächen des Hauses, die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Die Immobilie liegt in einem starkregengefährdeten Gebiet. Bei der ersten Besichtigung herrschten trockene Bedingungen. Es waren im Keller teilweise Feuchtigkeitsrückstände an den Wänden erkennbar.

Zwischen der ersten Besichtigung und der Gutachtenfertigstellung führten anhaltende Unwetter und Starkregen zu einem stark gestiegenen Wasserpegel. Dadurch drang erheblich Wasser in den Keller ein. Um das Ausmaß des Schadens festzustellen und die Auswirkungen bei Starkregen auf die Immobilie für die Risikokalkulation genauer abschätzen zu können, wurde aufgrund der akuten Gefahrenlage eine zweite Besichtigung kurzfristig für den 24.05.2024 anberaumt. Es wurde dabei ein Wasserstand von 7,5 cm im Keller und diverse Beschädigungen wie nasse Wände, aufgequollene Wandverkleidung, Türen und Möbel vorgefunden (siehe Fotodokumentation).

In Abteilung II ist ein Wohnungsrecht eingetragen. Dieses findet in der folgenden Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung keine Berücksichtigung. Der Wert des Wohnungsrechtes wird separat ermittelt.

1.5 Fragen des Gerichts

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

- (1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hier nicht vorhanden.

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

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

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

Hier nicht relevant.

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

Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

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

Hier nicht relevant.

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

Hier nicht relevant.

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

Hier nicht vorhanden.

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

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

2. Erläuterungen zum Umfang

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

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

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

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

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

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

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

Inwieweit alle vorhandenen baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt sind und 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 den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundrisse, Schnitt und Ansichten aus dem Jahr 1966 und 1968
- Wohnflächenberechnung aus 1966
- Gebrauchsabnahmeschein aus 1967
- Altgutachten vom 22.07.2022

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

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 12.04.2024 mit letzter Änderung vom 01.02.2024)
- Eintragungsurkunde des Wohnungsrechts vom 24.10.2023
- Bauakte mit Planunterlagen, Baugenehmigungen und Berechnungen, erhalten am 11.06.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 30.04.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.05.2024
- 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

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

Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2017

5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

Ort	Wörth am Rhein
Landkreis	Germersheim
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	18.350
Fläche²	ca. 131,6 km ²
Demografiety³	<p>Typ 4: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen</p> <p><i>„Die Städte und Gemeinden im Typ 4 zählen zu den stabilen ländlichen Gemeinden. Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren durchschnittlich von der Arbeitsplatzentwicklung profitiert und weisen eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf. Da der Anteil der über 80-Jährigen auch eher im Durchschnitt liegt, verschafft dieser Umstand den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels. 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>101,2 %</p> <p>(Index BRD = 100 » 25.877 € pro Einwohner und Jahr)</p>

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 31.12.2022

² Quelle: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2023

Arbeitsmarkt⁵

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

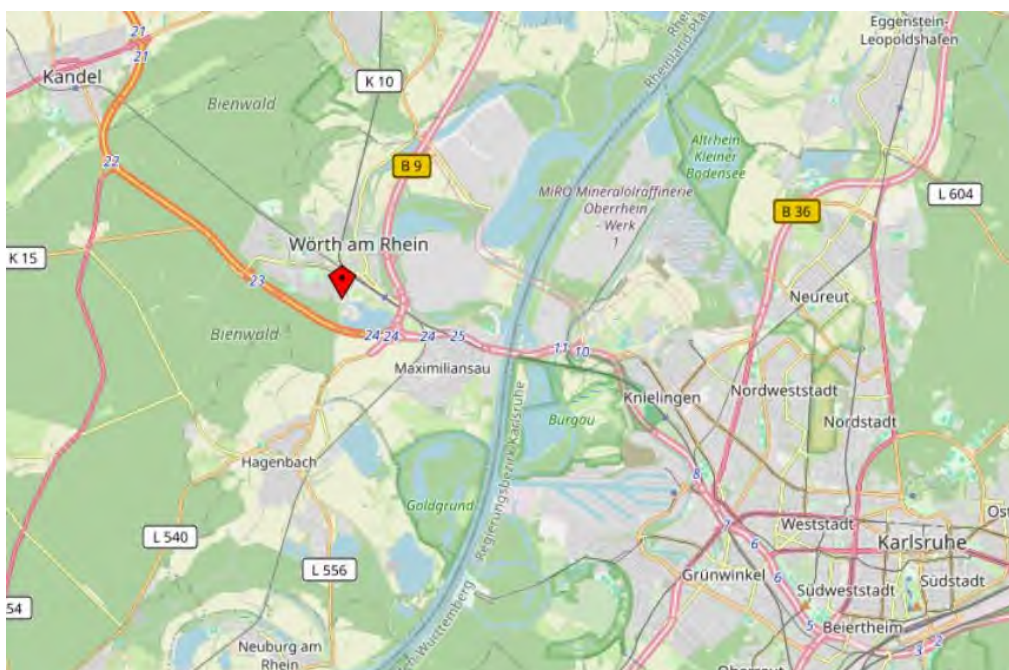
Entfernungen

Karlsruhe	ca. 7 km
Kandel	ca. 8 km
Landau i.d. Pfalz	ca. 21 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 2 km)
Bundesstraße	B 9 (ca. 2 km), B 10 (ca. 3 km), B 427 (ca. 8 km)
Bahnhof	Karlsruhe (ca. 20 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 43 km), Stuttgart (ca. 97 km), Frankfurt a.M. (ca. 145 km)

5.2 Makrolage



Hegenbarthstr. 13, 76744 Wörth am Rhein - Regionale Lage⁶

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand März 2023

⁶ Quelle: OpenStreetMap

Die verbandsfreie Stadt Wörth am Rhein liegt im Landkreis Germersheim im Südosten von Rheinland-Pfalz und ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Wörth liegt gegenüber von Karlsruhe am linken Rheinufer. Im Osten bildet der Rhein die Stadtgrenze, im Norden der Otterbach. Im Süden ist Wörth wenige Kilometer von der deutsch-französischen Grenze entfernt. Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Jockgrim, Karlsruhe, Hagenbach, Minfeld, Kandel.

Das Stadtgebiet ist in die vier Ortsbezirke Büchelberg, Maximiliansau, Schaidt und Wörth aufgeteilt.

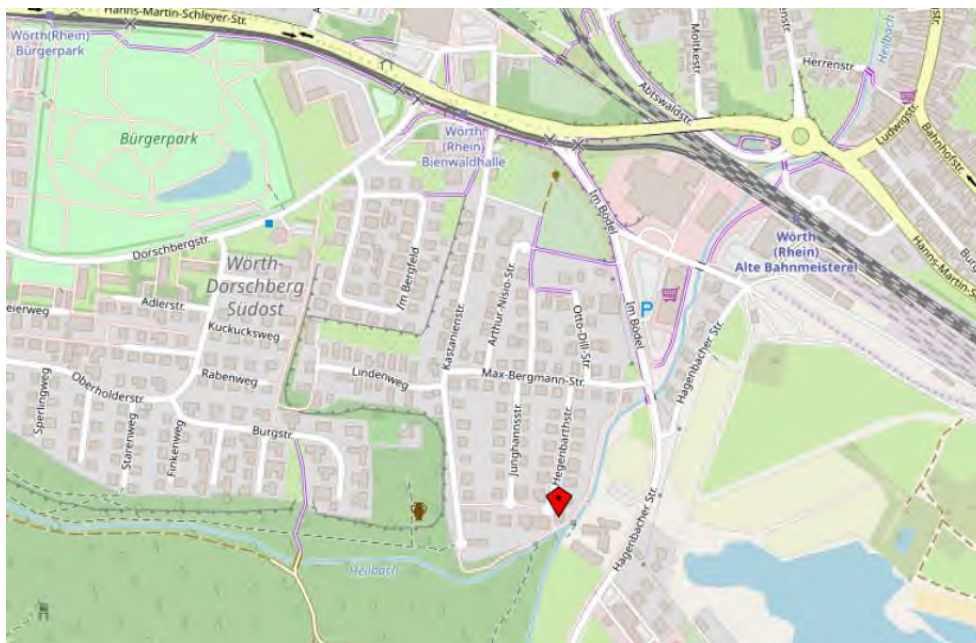
Wörth ist Teil der Wirtschaftsregion Landkreis Germersheim, welche der Metropolregion Rhein-Neckar angehört und von der Nähe zur Technologie-Region Karlsruhe profitiert. Die Wirtschaft im Landkreis zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus. Werke großer Unternehmen sind hier ebenso vor Ort wie erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetriebe. Der größte Arbeitgeber ist das Mercedes-Benz Werk Wörth der Daimler Truck AG, das größte LKW-Montagewerk Europas. Weitere große Unternehmen in der Region sind u.a. die Papierfabrik Palm in Wörth, die MEG Weißenfels GmbH & Co. KG in Wörth sowie das Global Logistics Center der Mercedes-Benz AG in Germersheim.

Der ÖPNV erfolgt über Zug- und Bahnverbindungen sowie über Buslinien. Wörth gehört dabei dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) und dem Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) an. Die Stadt ist Knotenpunkt der Bahnlinien Karlsruhe-Neustadt und Ludwigshafen-Lauterbourg und ist dadurch u.a. direkt mit Landau, Neustadt und Karlsruhe verbunden.

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 gut bis sehr gut eingestuft werden.

5.3 Mikrolage



Hegenbarthstr. 13, 76744 Wörth am Rhein - Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgegenstand ist im Süden von Wörth in einem Wohngebiet in der Nähe des Schauffele Sees gelegen. Das Grundstück hat eine Ecklage der unmittelbar angrenzenden Hegenbarthstraße und grenzt unmittelbar an den Heilbach an. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen und kostenfreien PKW-Stellplätzen, welche am Bewertungsobjekt in einer Sackgasse endet. Es existiert daher kein Durchgangsverkehr. Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch eingeschossige Wohnhausbebauung überwiegend ähnlicher Baujahre geprägt. Östlich und damit auf der gegenüberliegenden Seite des Heilbachs gelegen befindet sich ein Pflegeheim.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind in Wörth im Umkreis von etwa einem Kilometer erreichbar und ausreichend vorhanden. Im Ort gibt es mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium sowie eine Berufsbildende Schule.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über Bus- und Bahnlinien abgewickelt. Der Bahnhof ist in ca. 600 m Entfernung gelegen. Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßen- und Fußgängerverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als gut zu beurteilen.

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

⁷ Quelle: OpenStreetMap

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 3.2 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine gute Wohnlage.



Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

6. Objektbeschreibung

6.1 Grundstück

Grundstückszuschnitt

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein spitz zulaufendes Eckgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat somit einen unregelmäßigen und eingeschränkt nutzbaren Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Die Garage und angrenzende Lagerfläche führen mit einer Länge von rd. 13 m an der nördlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 1257/62 entlang.

Es ist kein anderes Gebäude der umliegenden Flurstücke an die Grundstücksgrenze gebaut.



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

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

⁹ Quelle: Geoportal RLP

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

Hochwassergefährdungslage

Entsprechend der Analyse der Zürs Hochwassergefährdung, liegt das Bewertungsobjekt in Gefährdungsklasse 2, welche einer geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren). Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Die Starkregengefährdung im Gebiet wird als stark eingestuft, siehe Anlagen.

6.2 Gebäude und bauliche Anlagen

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

6.2.1 Gebäudestruktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, I-geschossigen Wohnhaus zzgl. ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das vollständig unterkellerte Gebäude verfügt über ein Satteldach. Im Gebäude sind insgesamt zwei Wohnungen untergebracht.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über 4 Zimmer, Badezimmer, Flur und eine separate Küche sowie einen beheizbaren Wintergarten und eine überdachte Veranda. Die Wohneinheit im Dachgeschoss verfügt über 2 Zimmer, Bad, Abstellraum und Küche. Die Wohnfläche ist durch die Dachschrägen eingeschränkt.

Das Dachgeschoss wird über ein zentral errichtetes Treppenhaus erschlossen. Die Wohnungen haben eine zweckmäßige Grundrissgestaltung, sämtliche Zimmer sind über den jeweiligen Eingangsbereich (Flur/Diele) zugänglich.

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

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Garage mit Satteldach errichtet, die unmittelbar von der Hegenbarthstraße angefahren wird. Das Dachgeschoss der Garage wird zu Lagerzwecken genutzt. Der Bereich vor der Garage kann als Außenstellplatz genutzt werden. Hinter der Garage gibt es überdachte Abstellflächen.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Eine Wohnflächenberechnung lag zur Bewertung nicht vor. Der Bauakte konnte eine (veraltete) Wohnflächenangabe aus dem Baujahr über 86,50 m² für das Erdgeschoss entnommen werden. Diese Wohnflächenangabe wurde auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. Die folgende Flächenaufstellung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen erstellt. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Wohnen Erdgeschoss

Wohn-/Esszimmer	ca.	28,46 m ²
Küche	ca.	6,50 m ²
Schlafzimmer	ca.	16,45 m ²
Badezimmer	ca.	6,00 m ²
Büro	ca.	8,15 m ²
Kinderzimmer	ca.	9,45 m ²
Flur	ca.	13,65 m ²
Wintergarten	ca.	9,69 m ²
Veranda (Anrechnung 50 %)	ca.	18,40 m ²
Summe Wohnfläche Erdgeschoss	ca.	116,75 m²

Wohnen Dachgeschoss

Wohnzimmer	ca.	15,72 m ²
Küche	ca.	13,09 m ²
Schlafzimmer	ca.	8,90 m ²
Bad	ca.	1,70 m ²
Nebenzimmer/Abstellraum	ca.	4,21 m ²
Summe Wohnfläche Dachgeschoss	ca.	43,61 m²

Summe Wohnen gesamt	ca.	160,00 m²
----------------------------	------------	-----------------------------

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Dachgeschoss wird von einer Person der Eigentümergemeinschaft, welche gleichzeitig Wohnungsrechtsnehmer ist, bewohnt bzw. genutzt. Das Erdgeschoss steht seit etwa 2 Jahren leer und war zuvor eigengenutzt. Es existieren daher keine Mietverträge.

6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

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

Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Baujahr(e)	1967
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	I
Wohnfläche	160,00 m ² (siehe 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Satteldach, ausgebaut, gedämmt und mit Tonpfannen eingedeckt, Rinne und Fallrohr aus Titanzink
Fassade	Nicht gedämmte Fassade mit Rauputz, tlw. mit Glasbausteinen versetzt
Decken	Massiv-Fertigdecken über allen Geschossen, überwiegend mit Holz oder Styropor abgehängt
Treppen	Zweiläufige Geschosstreppe aus Beton mit Fliesenbelag, Geländer aus Metall
Fußböden	Laminat und Teppich in den Wohn-/Schlafbereichen, Fliesen in Flur, Bad und Küche
Innenwände	Tapete, Anstrich, Fliesen in Küche und Bad
Fenster	Holzrahmen, doppelt verglast, Baujahr um 1990, manuelle Kunststoffrollläden, Fenster im Bad (EG) in den letzten 5 Jahren getauscht, Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen um 2005

Türen

Hauseingangstür aus Holz mit Ornamentglas, einfache Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen

Sanitäre Installation

- KG: Duschbad mit Stand-WC und Einzelwaschbecken
- EG: behindertengerechtes Duschbad mit ebenerdiger Dusche, WC und Einzelwaschbecken, Tageslicht
- DG: Duschbad mit Stand-WC und Einzelwaschbecken, geringer Platz durch Dachschrägen, Tageslicht

Heizung

Ölzentralheizung aus 2003 im Keller, Öllagerung mittels Stahl-tanks, Beheizung über Glieder- und Plattenheizkörper in den Wohnräumen, im Flur des EG befindet sich zusätzlich ein stillgelegter Kaminofen

Photovoltaik/Solar

Nicht vorhanden

Warmwasserversorgung

Zentral

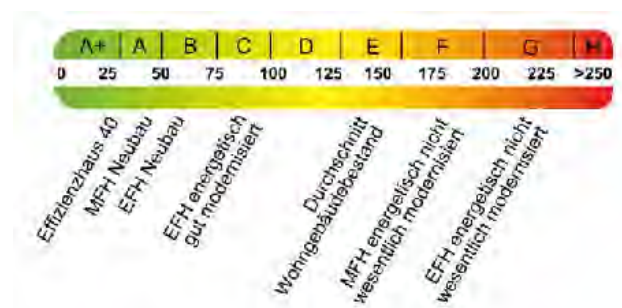
Elektro

Überalterte, einfache Elektroinstallation (2-adrig) mit wenigen Schaltern und Steckdosen, Klingel ohne Gegensprechanlage

Energieeffizienz

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als mäßig (energetisch nicht wesentlich modernisiert) eingestuft werden (keine Wärmedämmung der Außenfassade, Ölheizung aus 2003, Holzfenster 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.

Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Modernisierungen	ca. 1998 – Errichtung Wintergarten und Veranda ca. 2004 – Erneuerung Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung ca. 2019 – behindertengerechter Umbau und Modernisierung des Badezimmers im EG
Schäden/Modernisierungsstau	<ul style="list-style-type: none">- Eindringendes Grundwasser unterhalb der Erdoberfläche durch fehlende / nicht ausreichende Abdichtung- Feuchtigkeitsschäden im Keller wie nasse Wände, abgeplatzter Putz, aufgequollene Wandverkleidung, Türen und Mobiliar- Feuchtigkeitsschäden an der Außenmauer- überalterte Elektroinstallation mit eingeschränkter Sicherheit
Besondere Bauteile	<ul style="list-style-type: none">- Kelleraußentreppe aus Beton gefliest mit Steinbelag- Wintergarten mit Glasbausteinwand und Kunststofffenstern- Veranda mit darunterliegendem Stauraum, Kunststofffenster und Überdachung aus Acryl-Wellplatten- Weitere seitliche Überdachungen aus Holzständerkonstruktion mit Acryl-Wellplatten um das Haus
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none">- gepflasterte Wege- verwilderter Garten im südlichen und östlichen Grundstücksbereich- überdachte und abschließbare Lagerfläche hinter der Garage- Einfriedung durch Betonmauer mit Metallzaun
Garage(n)	Massiv angebaute Einzelgarage mit Satteldach und Ziegeleindeckung. Sie beinhaltet einen Stellplatz mit Grube und Lagerfläche im Dachgeschoss. Zusätzlich gibt es vor der Garage eine Außenstellplatzmöglichkeit.
Baujahr Garage(n)	1967 / 1983 Ausbau des Dachgeschoss der Garage
Weitere Bauten	Keine

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem modernisierungsbedürftigen Bau- und Unterhaltungszustand. In der Vergangenheit wurde lediglich das Badezimmer im Erdgeschoss behindertengerecht umgebaut und modernisiert. Ansonsten ist das Objekt überwiegend in seinem ursprünglichen Zustand.

Das eindringende Wasser im Keller durch den hohen Grundwasserstand bei unzureichender Abdichtung führt immer wieder zu stehendem Wasser. Dadurch sind die Wände feucht und es werden Bauteile und das Interieur beschädigt. Stellenweise gibt es dunkle Flecken an den Kellerwänden, ein Schimmelbefall kann nicht ausgeschlossen werden. Durch Holzverkleidungen der Innenwände ist unklar, ob sich dahinter weitere Schadensbilder wie stauende Feuchtigkeit oder gar Schimmel verbergen. Die Holzverkleidung der Kellerwand wie auch Türen sind von der Staunässe im unteren Bereich aufgeweicht.

Es wird dringend empfohlen einen Fachbetrieb zu Rate zu ziehen und die Immobilie nachträglich im Kellerbereich abzudichten.

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 12.04.2024 mit letzter Änderung vom 01.02.2024 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen.

Grundbuch von	Wörth
Amtsgericht	Kandel
Blatt Nr.	1537

Flurstück 1257/63

Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche

Lage Hegenbarthstraße 13
Bemerkung: Im Grundbuch ist die Straße mit „Hegebarthstraße“ falsch geschrieben.

Größe 372 m²

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
1	Wörth	1257/63	Gebäude- und Freifläche Hegebarthstraße 13	410

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 3.1: *Anonymisiert*

Lfd.Nr. 3.2: *Anonymisiert*

Lfd.Nr. 3.3: *Anonymisiert*

Lfd.Nr. 3.4: *Anonymisiert*

Lfd.Nr. 3.5: *Anonymisiert*

Lfd.Nr. 3.6: *Anonymisiert*

zu 3.1 – 3.6: - in Erbengemeinschaft -

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1: Stromleitungsrecht und Baubeschränkung zu Gunsten der Pfalzwerke Aktiengesellschaft in Ludwigshafen am Rhein. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 22. Dezember 1965 eingetragen am 09. März 1966. Übertragen am 19. Oktober 1966.

Lfd.Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für *anonymisiert*, geb. am 19.08.1970. Gemäß Bewilligung vom 24.10.2023 (Urkunde S 1122/23, Notar Friedrich Schneider in Wörth) eingetragen am 06.11.2023.

Lfd.Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgerichts Landau in der Pfalz -Versteigerungsgericht-, 1 K 106/23); eingetragen am 01.02.2024.

Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

Die Bewilligungsurkunden zu den oben angeführten Eintragung haben dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag vorgelegen.

In der Eintragungsurkunde zu lfd. Nr. 1 ist festgelegt, dass in einem Schutzstreifen von je 1 m beiderseits der Mittelachse der Kabelleitung keine Baulichkeiten erstellt werden dürfen. Leitungsgefährdende Maßnahmen über und unter der Erde sind unzulässig. Bäume und Sträucher, auch wenn sie nur in den Schutzstreifen hineinragen, müssen, sofern sie die Leitung gefährden, ausgeästet und notfalls beseitigt werden.

Dieser Eintragung wird grundsätzlich keine Wertauswirkung beigemessen

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit der lfd. Nr. 3 bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt. Der Wert dieser Eintragung wird gesondert berechnet und ausgewiesen.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Denkmalschutz

Eine Abfrage des Denkmalschutzes ergab, dass das zu bewertende Objekt nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen ist.

Erbbaurechte

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

Vorkaufsrechte

Keine bekannt.

Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Stadt Wörth am Rhein ist die Liegenschaft im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche definiert und befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplans „Brückfeld, Änderungsplan II“, in Kraft getreten am 09.06.1989. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten wie folgt:

- Nutzung: Dorfgebiet

- Bauweise: offen
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,5
- Dachneigung: 25-40°

Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1966 hat zur Bewertung vorgelegen. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Bau eines Einfamilienhauses mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und separatem Garagengebäude. Das Gebäude wurde 1967 fertiggestellt und abgenommen. Die Baugenehmigungen für den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses 1968 sowie für den Dachgeschossbau der Garage 1982 lagen ebenfalls vor.

Eine Baugenehmigung bzw. Planunterlagen für den nachträglichen Bau des Wintergarten und der Veranda konnten auch durch eine Einsicht in die Bauakte nicht vorgelegt werden. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet wurden 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 Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Germersheim vom 30.04.2024 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Dies wird nachfolgend als richtig vorausgesetzt. 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 08.05.2024 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 werden stetig teurer, wodurch die Anzahl an Kaufinteressenten sinkt, und die Finanzierungsmöglichkeiten erschwert werden. Auch die durch den Krieg gestiegenen Energiekosten erweisen sich als problematisch. Gerade Bestandsimmobilien mit einem hohen Energiebedarf sind davon betroffen. Renditen und Immobilienpreise in dieser Assetklasse sinken, da Käufer energieeffiziente Immobilien bevorzugen. Die sinkende Nachfrage führt zu sinkenden Kaufpreisen.

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. Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen fielen 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 8,9 %, bei Einfamilienhäusern um 11,3 % und bei Mehrfamilienhäusern um 20,1 %. Dies zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (Greix) mit Daten für das 4. Quartal 2023, in dem sich der Preisverfall aber nicht mehr in der Breite fortgesetzt hat.

Die unsichere geopolitische Lage und die aktuellen Probleme sorgen in der nächsten Zeit für weitere Unsicherheit auf allen Ebenen. So ist mit einer weiter anhaltenden Zurückhaltung bei Investitions- und Kaufentscheidungen zu rechnen, zumal der starke Preisauftrieb die reale Kaufkraft vermindert. Demgegenüber steht der Einbruch an Neubauprojekten und die dadurch andauernde Wohnungsknappheit, welche gegen übermäßige Preisereduzierungen spielen. Überdies besteht das Risiko, dass die bekannten Krisenfaktoren weiter eskalieren könnten.

7.2 Mietmarkt

Zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologie-Region Karlsruhe gelegen, bietet Wörth mit einer guten Anbindung an die B9 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 3.2 als mittlere bis gute Wohnlage eingeschätzt.

Wörth 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 1965 bis 1979 und Wohnungsgrößen von 51 – 90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 5,61 €/m² (einfach Ausstattung) und 7,19 €/m² (bessere Ausstattung) angegeben. Bei Wohnungsgrößen über 90 m² wird eine Spanne von 5,46 €/m² (einfach Ausstattung) bis 7,00 €/m² (bessere Ausstattung) angegeben. Es können sich weitere Zu- und/oder Abschläge ergeben.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Wörth gehört dem Marktsegment 5 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 5 liegt bei 7,25 – 8,00 €/m².

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 liegen die Wohnungsmieten in Landau (als Referenzwert) im Bestand je nach Ausstattung bei:

- einfach: 7,05 €/m²
- mittel: 8,20 €/m²
- gut: 8,95 €/m²
- sehr gut: 9,45 €/m²

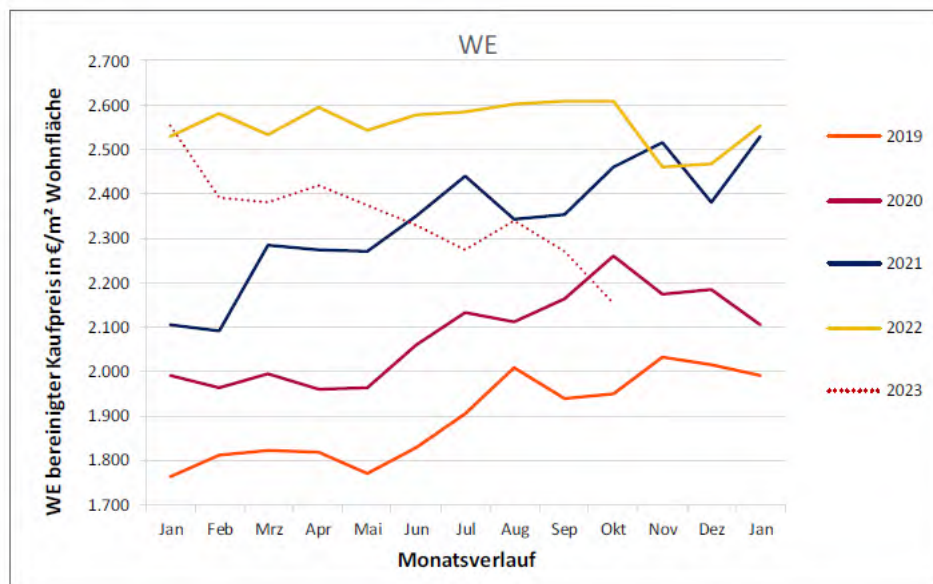
Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab einen durchschnittlichen Wert von 10,27 €/m² in einer Spanne von 9,02 – 11,69 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine realisierbare durchschnittliche Wohnungsmiete von 9,90 €/m² p.m. angegeben.

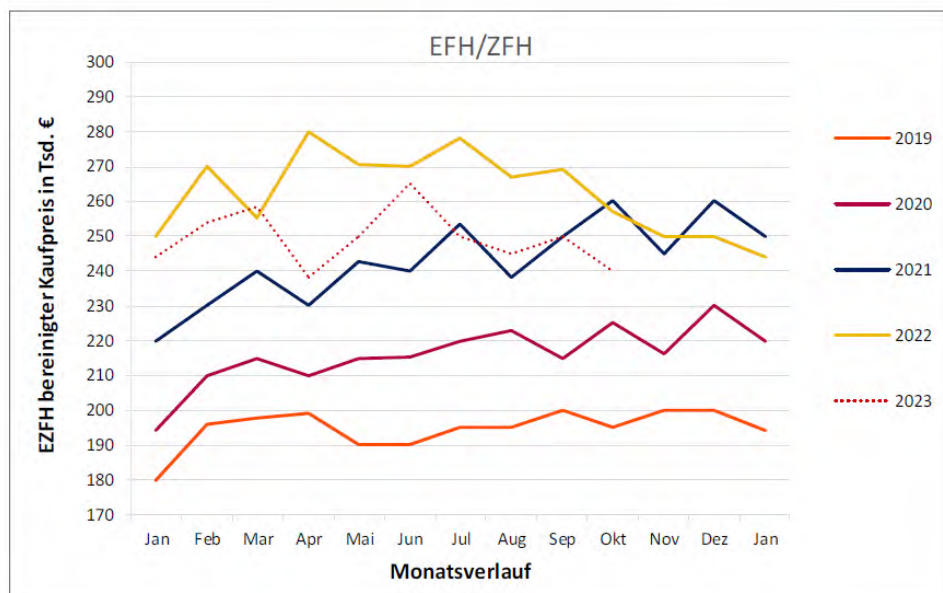
Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 24.05.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q1 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,44 €/m² für Wohnungen und 10,81 €/m² für Häuser aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

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



Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz



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 und ein stagnierender Verlauf bei Eigentumswohnungen auf einem Niveau von rd. 2.550,- €/m² zu verzeichnen. Im ausgewerteten Bereich des Jahres 2023 ist dann sowohl ein Preisrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle erkennbar.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 für Einfamilienhäuser in Wörth einen Vergleichskaufpreis von 2.623 €/m² aus, welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

Die Verkaufspreise für Eigenheime liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 in Landau (als Referenzwert) durchschnittlich zwischen 350.000 – 690.000 €. Eigentumswohnungen im Bestand liegen je nach Ausstattung bei:

- einfach: 1.700 €/m²
- mittel: 1.850 €/m²
- gut: 2.250 €/m²
- sehr gut: 2.550 €/m²

Eine Auswertung der Vergleichspreisen in Wörth von on-geo unter 936 Vergleichsobjekten ergab einen angemessenen Wert von 2.641 €/m² in einer Spanne von 2.038 – 3.421 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Ein-/Zweifamilienhäuser mit 2.895 €/m² beziffert und damit ein leichter Rückgang seit 2023.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 24.05.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q1 2024 ein durchschnittlicher, um rd. 6 % rückläufiger Angebotspreis von 3.193 €/m² für Wohnungen und 3.621 €/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 in Absatz 6.1.1 genannten normierten Bewertungsverfahren verwendet.

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

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

8.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

Bodenrichtwert	470,00 €/m²
Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksgröße	600 m²
Nummer der Bodenrichtwertzone	0003
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	Die Grundstücksgröße ist kleiner als die Fläche des Richtwertgrundstücks, was grundsätzlich zu einer Erhöhung des Richtwertes führt. Das Grundstück weist jedoch durch seine Ecklage einen ungünstigen Zuschnitt auf. Somit heben sich Vor- und Nachteile gegenseitig auf. Vor diesem Hintergrund wird der Richtwert als angemessen angesehen und für die vorliegende Wertermittlung in unveränderter Höhe übernommen.

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
470,00 €/m²		372 m²		174.840,00 €
Bodenwert (gerundet) = 175.000,00 €				

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

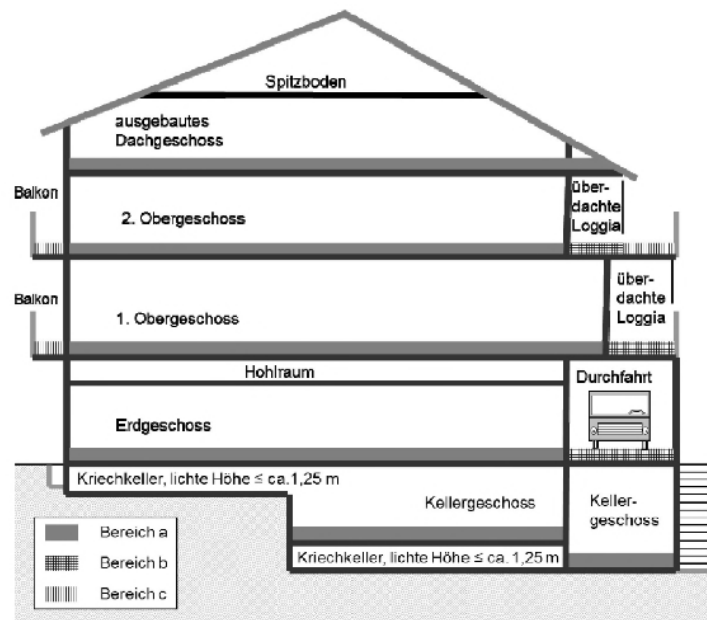
Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung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

Der sich ergebende Sachwert versteht sich vor Marktanpassung und ggf. erforderlicher objektspezifischer Zu- oder Abschläge. Diese werden aufgrund von Kontroll- bzw. Vergleichszwecken erst im Rahmen der Verkehrswertableitung vorgenommen.

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.

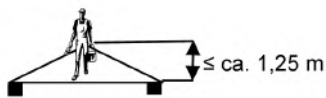
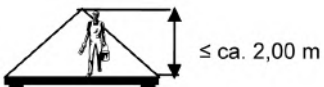
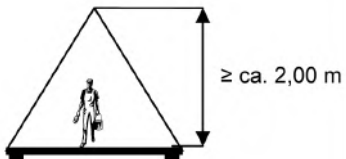


Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c¹⁰

¹⁰ Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023

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

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

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF¹¹

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungsstichtag nicht übergeben. Die bebaute Fläche wird auf Basis der aufgehenden Gebäudefläche ohne Berücksichtigung von Unterbauungen dargestellt. Die BGF des Bewertungsobjektes wurde auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt.

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

Brutto-Grundfläche (BGF) - Wohnhaus			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Kellergeschoss	9,48 m	11,98 m	113,57 m ²
Erdgeschoss	9,50 m	12,00 m	114,00 m ²
Dachgeschoss	9,50 m	12,00 m	114,00 m ²
Σ (gerundet)			342,00 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) - Garage			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Kellergeschoss	7,00 m	4,00 m	28,00 m ²
Dachgeschoss	11,00 m	6,50 m	71,50 m ²
Σ (gerundet)			100,00 m ²

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Grundfläche	ca. 270 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,73

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 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. 114 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,31

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

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 1.01 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 (181,2 – I. Quartal 2024):

Normalherstellungskosten 2010 – 1.01 - Wohnhaus			
Standardstufe	Kosten je m ² BGF	Angepasst an Baupreisindex	Korrekturfaktor ZFH
1	655,00 €/m ² BGF	1.186,86 €/m ² BGF	1.246,20 €/m ² BGF
2	725,00 €/m ² BGF	1.313,70 €/m ² BGF	1.379,39 €/m ² BGF
3	835,00 €/m ² BGF	1.513,02 €/m ² BGF	1.588,67 €/m ² BGF
4	1.005,00 €/m ² BGF	1.821,06 €/m ² BGF	1.912,11 €/m ² BGF
5	1.260,00 €/m ² BGF	2.283,12 €/m ² BGF	2.397,28 €/m ² BGF

Normalherstellungskosten 2010 – 14.1 - Garage		
Standardstufe	Kosten je m ² BGF	Angepasst an Baupreisindex
3	245,00 €/m ² BGF	443,94 €/m ² BGF
4	485,00 €/m ² BGF	878,82 €/m ² BGF
5	780,00 €/m ² BGF	1.413,36 €/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%	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00
Dach	15%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	11%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	11%	0,00	0,30	0,70	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	5%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	9%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Technische Ausstattung	6%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Standardstufe		2,12				

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

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

Besondere Bauteile	Zuschlag zu den Herstellungskosten
Wintergarten	12.000 €
Veranda	35.000 €
Überdachungen Außenbereich	2.500 €
Kelleraußentreppe	5.000 €
Überdachte Lagerfläche	6.000 €

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

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

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

Regionalfaktor 1,00

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer Gebäude 80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Garage 60 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1) ImmoWertV berücksichtigt.

Alter des Gebäudes		
Baujahr	1967	
Jahr der Wertermittlung	2024	
Alter des Gebäudes		57 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
RND		23 Jahre
Angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung / Dämmung	4	2
Modernisierung der Fenster	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1
Modernisierung der Heizung	2	0
Wärmedämmung der Außenwand	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrisse	2	0
Σ	20	4
Fiktives Baujahr	1973	
Fiktives Alter	51 Jahre	
Angepasste RND		29 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem (fiktiven) Alter. Das fiktive Baujahr der Garage beträgt 1975 (errechnet aus dem ursprünglichen Baujahr sowie dem Jahr des Ausbaus). Die Restnutzungsdauer der Garage beträgt damit 11 Jahre.

Restnutzungsdauer Gebäude	29 Jahre
Restnutzungsdauer Garagen	11 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)	63,00 %
Alterswertminderung Garage (gerundet)	81,00 %

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. Der Anteil der baulichen Anlagen ist hoch und damit der Außenanlagen gering.

Demensprechend werden die Außenanlagen in diesem Bewertungsfall als einfach eingeschätzt.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal)	4,00 %
------------------------------------	---------------

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 Wertermittlungstichtag ermittelt:

$$\text{SWF} = a + b \times \text{BWN}^b + \sqrt{\text{SW}}^c + e^{d \times \text{Wertermittlungstichtag}}$$

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

Mit dem Bodenrichtwert von 470 €/ m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 398.000 € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,31 in einer Spanne von 1,14 bis 1,48 bestimmen. Dieser muss auf die individuellen Umstände des Bewertungsfalls angepasst werden:

Energetischer Standard	- 0,1
Aktuelle Marktlage	- 0,1

Sachwertfaktor 1,11

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden

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

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

Im Falle des Bewertungsobjektes wird die Beseitigung der unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung genannten Schäden/Instandhaltungsschäden, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen, wie folgt mit Hilfe der Kostentabellen nach Tillmann/Kleiber/Seitz kalkuliert:

Schadenbeseitigungs- und Modernisierungskosten	
Abdichtung des Kellers	21.000 €
Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden	17.000 €
Sanierung der Elektroinstallation	29.000 €
Summe Schadenbeseitigungs- und Modernisierungskosten	67.000 €

Diese Kosten müssen weiterhin auf die markrelevante Höhe angepasst werden. Der Einfluss wird mit 100 % bemessen. Die Schadenbeseitigungskosten werden somit mit 67.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Der Wertabschlag dient zur Wertfindung und entspricht einer groben Schätzung. Eine detaillierte Ermittlung von Schaden- und Mängelbeseitigungskosten ist nicht Teil der Wertermittlung, wodurch tatsächlich anfallende Kosten deutlich abweichen können. Der wertrelevante Abschlag führt teilweise zu einer Standarderhöhung und damit zu einer Verlängerung der angesetzten Restnutzungsdauer, welche in der Wertermittlung Berücksichtigung findet.

Merkantiler Minderwert

Unter einem merkantilen Minderwert ist der Betrag zu verstehen, um den sich der Verkehrswert eines Grundstücks, das einen Mangel aufwies, trotz vollständiger Beseitigung dieses Mangels in technisch einwandfreier Weise (auch z. B. aufgrund eines Bauschadens) in der allgemein verbliebenen Befürchtung mindert, dass sich ein Folgeschaden auch künftig auswirken könnte, auch wenn diese Befürchtung tatsächlich unbegründet ist. Der merkantile Minderwert wird auch als psychologischer Minderwert bezeichnet.

Die Gefahr eines erneuten Wassereintritts und die daraus resultierende Risikobewertung durch den allgemeinen Marktteilnehmer wird in Form des merkantilen Mindertes eingepreist. Dieser kann ausgedrückt werden durch die möglichen jährlichen Instandhaltungs- bzw. Schadensbeseitigungskosten abgezinst über die Restnutzungsdauer.

Merkantiler Minderwert

29.000 €

8.3.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)

I. Herstellungskosten der baulichen Anlage

Gebäude	Neuwert		
Wohngebäude	483.189,00 €	entspricht	1.345,55 €/m² BGF
└ Wintergarten	12.000,00 €	entspricht	1.238,39 €/m² BGF
└ Veranda	35.000,00 €	entspricht	1.008,65 €/m² BGF
└ Überdachungen Außenbereich	2.500,00 €	entspricht	pausch.
└ Kelleraußentreppe	5.000,00 €	entspricht	pausch.
Garage	87.882,00 €	entspricht	878,82 €/m² BGF
└ Überdachte Lagerfläche	6.000,00 €	entspricht	pausch.
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	631.571,00 €		

II. Anpassung mit Regionalfaktor

	Vorgabe
Gebäude gesamt	1,00
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	631.571,00 €

III. Alterswertminderung der baulichen Anlage

Gebäude	GND	RND	Alterswertminderung
Wohngebäude	80 Jahre	29 Jahre	63,00%
Garage	60 Jahre	11 Jahre	81,00%

IV. Zeitwert der baulichen Anlage

Gebäude	Zeitwert
Wohngebäude	197.094,93 €
Garage	16.697,58 €
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	213.792,51 €

V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		
Gebäudeteil	Ansatz	Wert
Außenanlage	4,00%	8.551,70 €
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen		222.344,21 €

VI. Wert des Grund und Boden	
Bodenwert	174.840,00 €
Σ Vorläufiger Sachwert	397.184,21 €

VII. Marktanpassung	
	Ansatz
Sachwertfaktor	1,11
Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert	440.874,47 €

VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Merkmal	Ansatz
Schadenbeseitigungs- und Modernisierungskosten	- 67.000,00 €
Merkantiler Minderwert	- 29.000,00 €
Σ Sachwert	344.874,47 €

Rundung	125,53 €
---------	----------

Sachwert	345.000,00 €
-----------------	---------------------

8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells

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

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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Aktuelle Vermietungssituation

Das Objekt ist eigengenutzt. Es existieren daher keine Mieteinnahmen.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Marktbandbreite der zum Stichtag erzielbaren Wohnungsmiete liegt laut Mietspiegel 2022 zwischen 5,61 €/m² - 7,19 €/m² bzw. ab 90 m² bei 5,46 €/m² und 7,00 €/m². Im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie die beschriebene Ausstattung liegt der zum Stichtag erzielbare Mietzins bei 7,00 €/m² im Erdgeschoss bzw. 8,00 €/m² im Dachgeschoss und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt. Für die Vermietung der Garage wird zu 40,00 €/Stellplatz angesetzt.

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

Wohnen EG	817,25 €
Wohnen DG	348,92 €
Garage	40,00 €

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung) **14.474,00 €**

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	351,00 €
Garage	46,00 €/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	13,80 €/m ²
Garage	104,00 €/Stk.

Mietausfallwagnis

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

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

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

Bewirtschaftungskosten gesamt	3.003,51 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	20,75 %

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, der relativen Restnutzungsdauer und dem Wertermittlungstichtag durch den Oberen Gutachterausschuss über die Formel

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

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

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 0,66 in einer Spanne von -0,05 – 1,37. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wird angepasst auf die spezielle Bewertungssituation. Folgende Punkte finden hierbei Berücksichtigung:

Energetischer Standard	+ 0,1
Aktuelle Marktlage	+ 0,1

Liegenschaftszinssatz	0,86 %
-----------------------	---------------

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

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

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

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

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

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

Barwertfaktor

25,57

8.3.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
Wohnung EG	Wohnen	116,75 m²	7,00 €/m²	817,25 €	9.807,00 €
Wohnung DG	Wohnen	43,61 m²	8,00 €/m²	348,92 €	4.187,00 €
Garage	Stellplatz	1 Stk.	40,00 €/Stk.	40,00 €	480,00 €
Σ		160,36 m²		1.206,17 €	14.474,00 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.		14.474,00 €			
II. Bewirtschaftungskosten					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	1 WE	351,00 €/WE	29,25 €	351,00 €
Verwaltung	Stellplatz	1 Stk.	46,00 €/Stk.	3,83 €	46,00 €
Instandhaltung	Wohnen	160,36 m²	13,80 €/m²	184,42 €	2.213,03 €
Instandhaltung	Stellplatz	1 Stk.	104,00 €/Stk.	8,67 €	104,00 €
Mietausfallwagnis	W/S	RoE	2,00%	24,12 €	289,48 €
Σ			20,75%	250,29 €	3.003,51 €
Σ Reinertrag p.a.		11.470,49 €			
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz		0,86%			
Verzinsung des Bodenwertes p.a.		1.503,62 €			
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.		9.966,87 €			
IV. Kapitalisierung					
		Ansatz			
Liegenschaftszinssatz		0,86%			
Barwertfaktor		25,57			
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen		254.850,92 €			

V. Wert des Grund und Boden	
Bodenwert	174.840,00 €
Σ Vorläufiger Ertragswert	429.690,92 €
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Schadenbeseitigungs- und Modernisierungskosten	- 67.000,00 €
Merkantiler Minderwert	- 29.000,00 €
Σ Ertragswert	333.690,92 €
Rundung	309,08 €
Ertragswert	334.000,00 €

8.3.5 Ergebnisbeurteilung

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

- 3,2 %

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

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

- Sachwert (vor boG): ca. 2.749 €/m²
- Ertragswert (vor boG): ca. 2.679 €/m²

Diese Ergebnisse liegen innerhalb der ermittelten üblichen Spannen und wurden über Vergleichsangebote plausibilisiert. Sie unterstreichen damit den ermittelten Verkehrswert.

9. Verkehrswert (Marktwert)

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

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

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

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes Hegenbarthstr. 13, 76744 Wörth am Rhein zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2024 auf ca.:

345.000,- €

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, 14.06.2024

Ort, Datum


Selina Butz, M.Sc.



Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Personenzertifiziert und überwacht durch SVG Euro-Zert GmbH
Zertifizierungsnummer: ZN – 2022 – 28 – 03 – 1580
Gültig bis: März 2027
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



Anlagen

Fotodokumentation 29.04.2024



Bild 1 – Außenansicht Gebäude



Bild 2 – Garage



Bild 3 – Sackgassen Straße



Bild 4 – Überdachung



Bild 5 – Glasbausteine



Bild 6 – Ostansicht



Bild 7 – Wintergarten / Veranda



Bild 8 – Weg



Bild 9 – Lagerfläche



Bild 10 – Zugang von der Einfahrt



Bild 11 – Lagefläche hinter der Garage



Bild 12 – Überdachung



Bild 13 –Garage Außenansicht



Bild 14 – Garage Innenansicht

Innenaufnahmen



Bild 15 – Hauseingang



Bild 16 – Treppenhaus

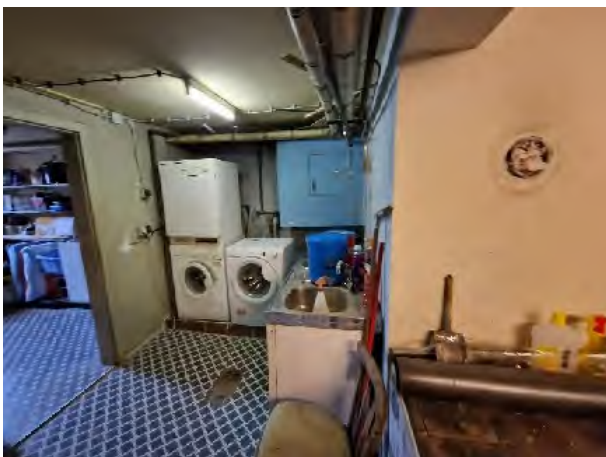


Bild 17 – Keller



Bild 18 – Bad (KG)



Bild 19 – Heizung



Bild 20 – Kellerraum



Bild 21 – Öltank



Bild 22 – Elektrik

Wohnung Erdgeschoss



Bild 23 – Wohnungseingang Erdgeschoss



Bild 24 – Flur (EG)



Bild 25 – Zimmer (EG)



Bild 26 – Schlafzimmer (EG)



Bild 27 – Büro (EG)



Bild 28 – Wohnzimmer (EG)



Bild 29 – Küche (EG)

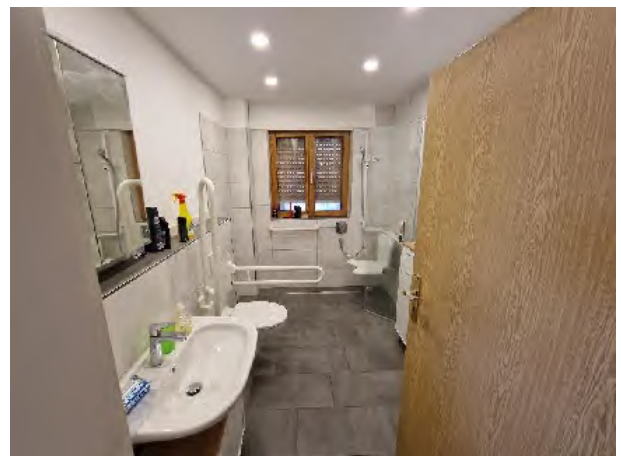


Bild 30 – Bad (EG)



Bild 31 – Wintergarten



Bild 32 – Veranda

Wohnung Dachgeschoss



Bild 33 – Küche (DG)

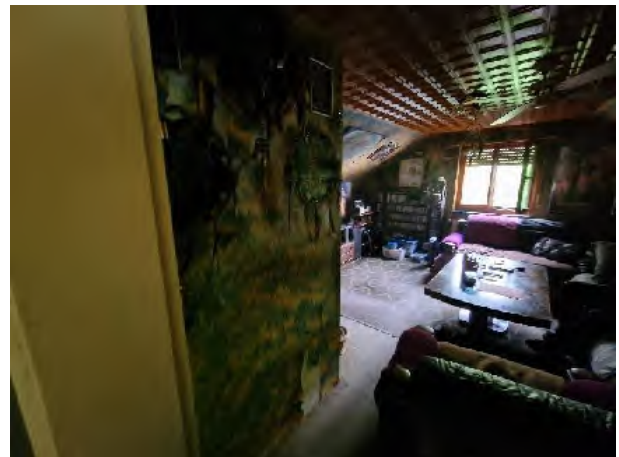


Bild 34 – Wohnzimmer (DG)



Bild 35 – Bad (DG)

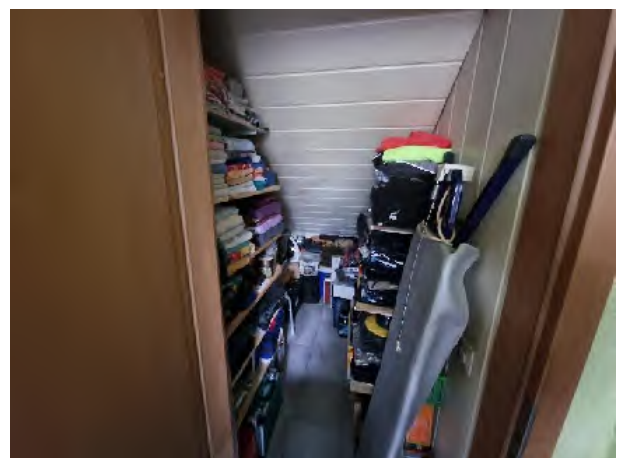


Bild 36 – Neben-/Abstellraum (DG)

Fotodokumentation 24.05.2024



Bild 37 – Fußweg zum Bach



Bild 38 – Heizungsraum



Bild 39 – stehendes Wasser und feuchte Wand im Flur



Bild 40 – Beschädigter Sockel

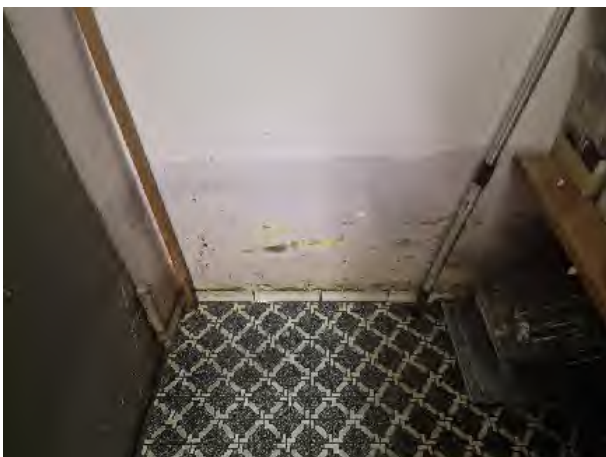
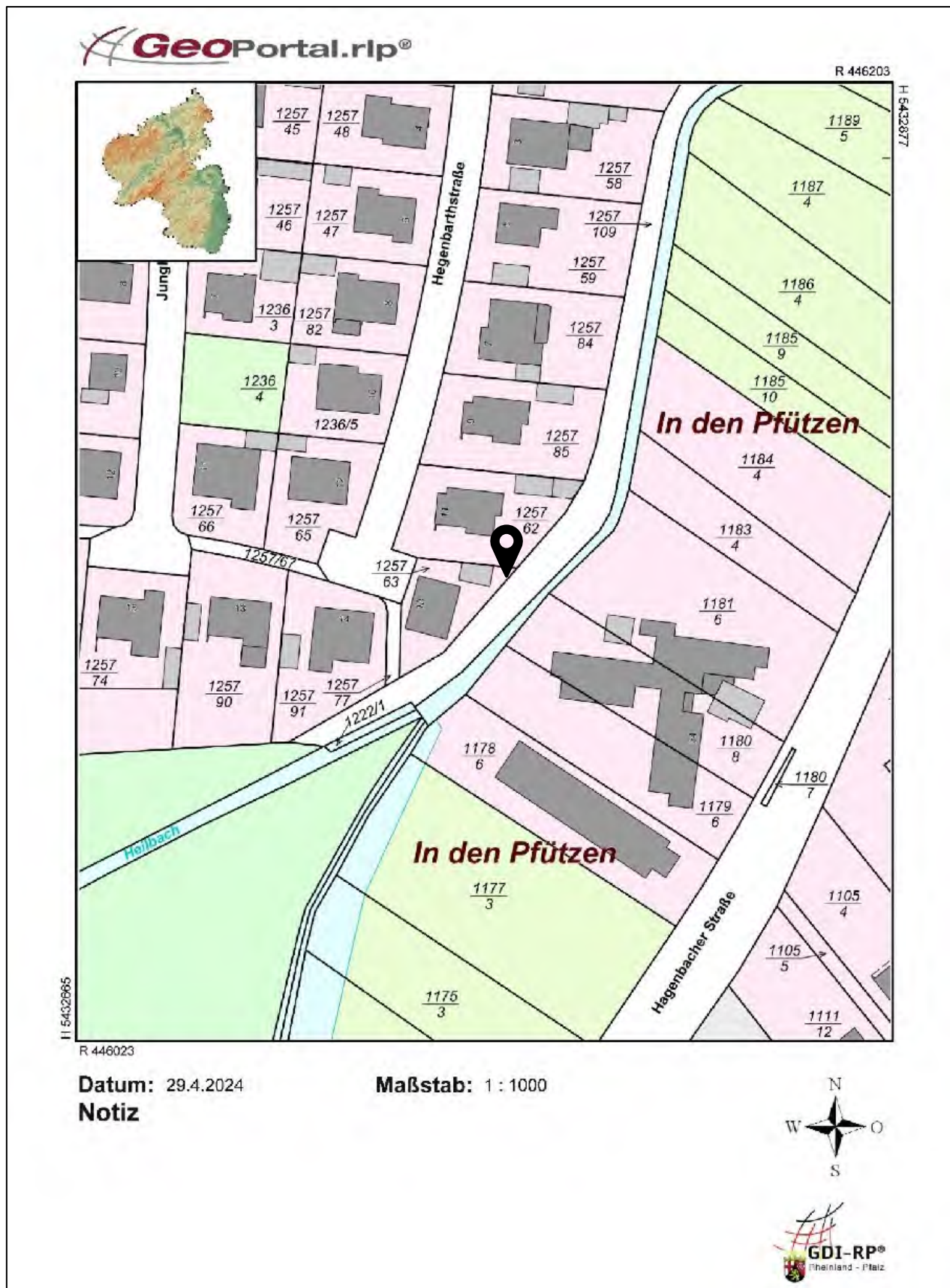


Bild 41 – Wasserkante

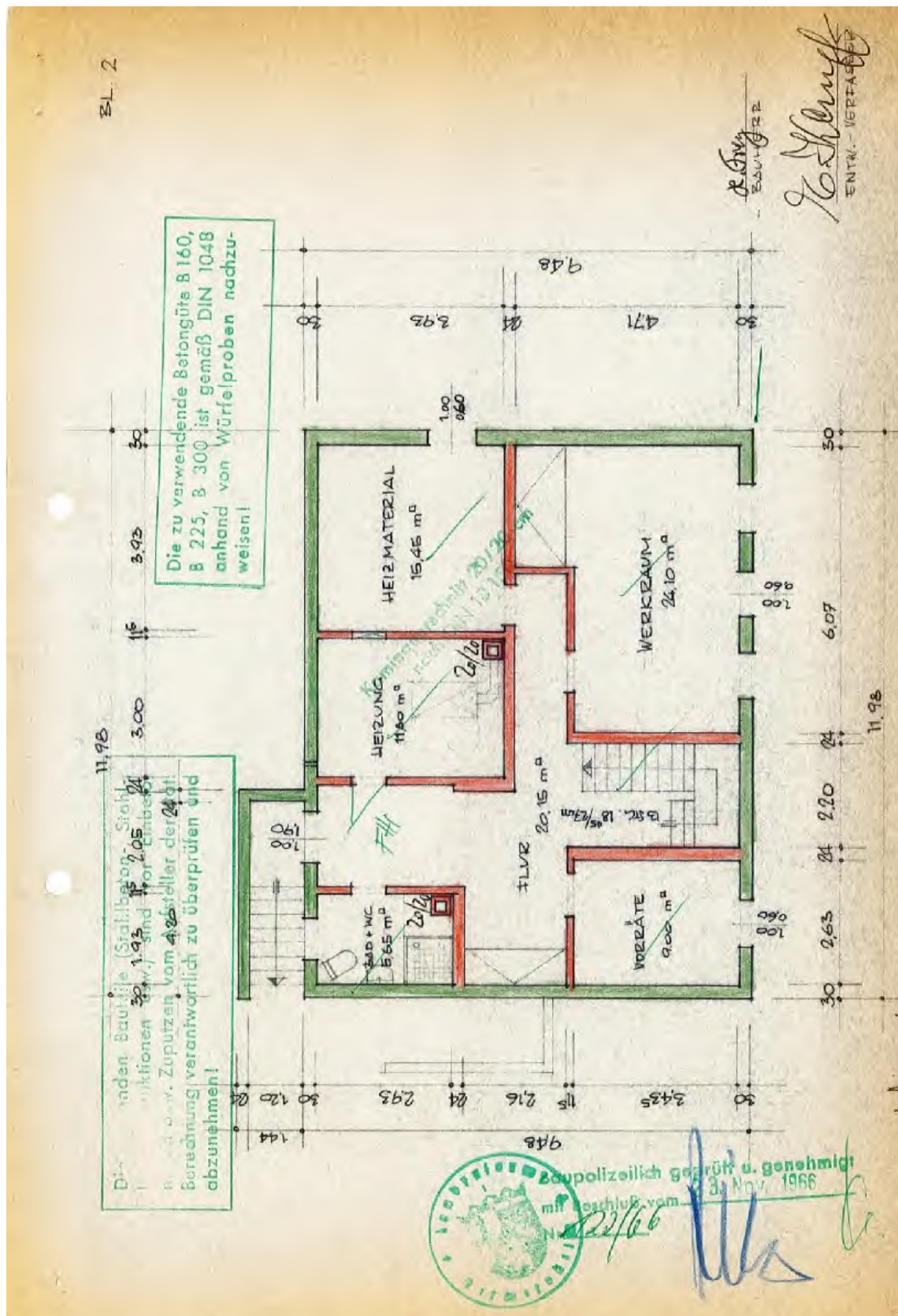


Bild 42 – Aufgequollene Holzverkleidung

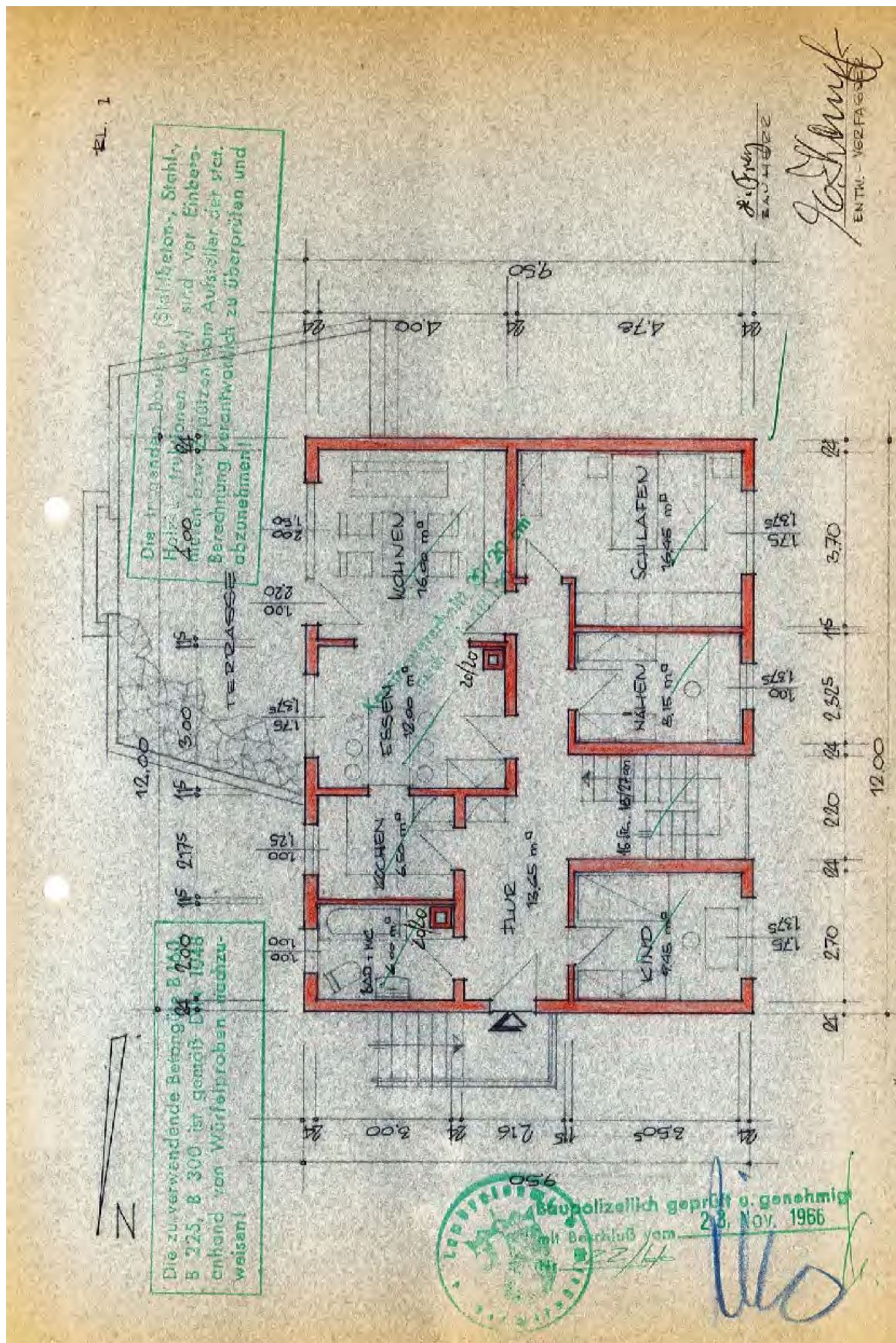
Lageplan



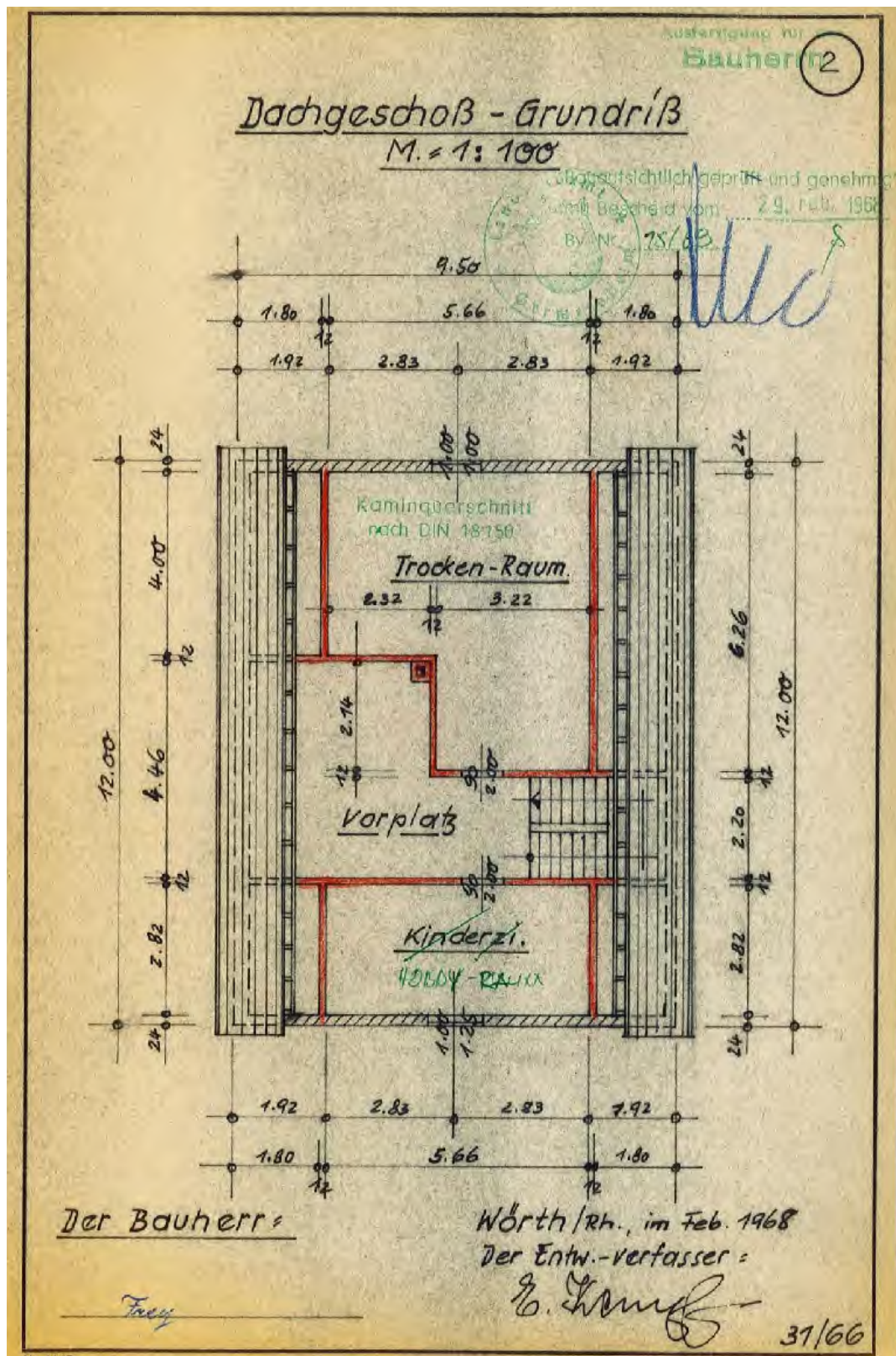
Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

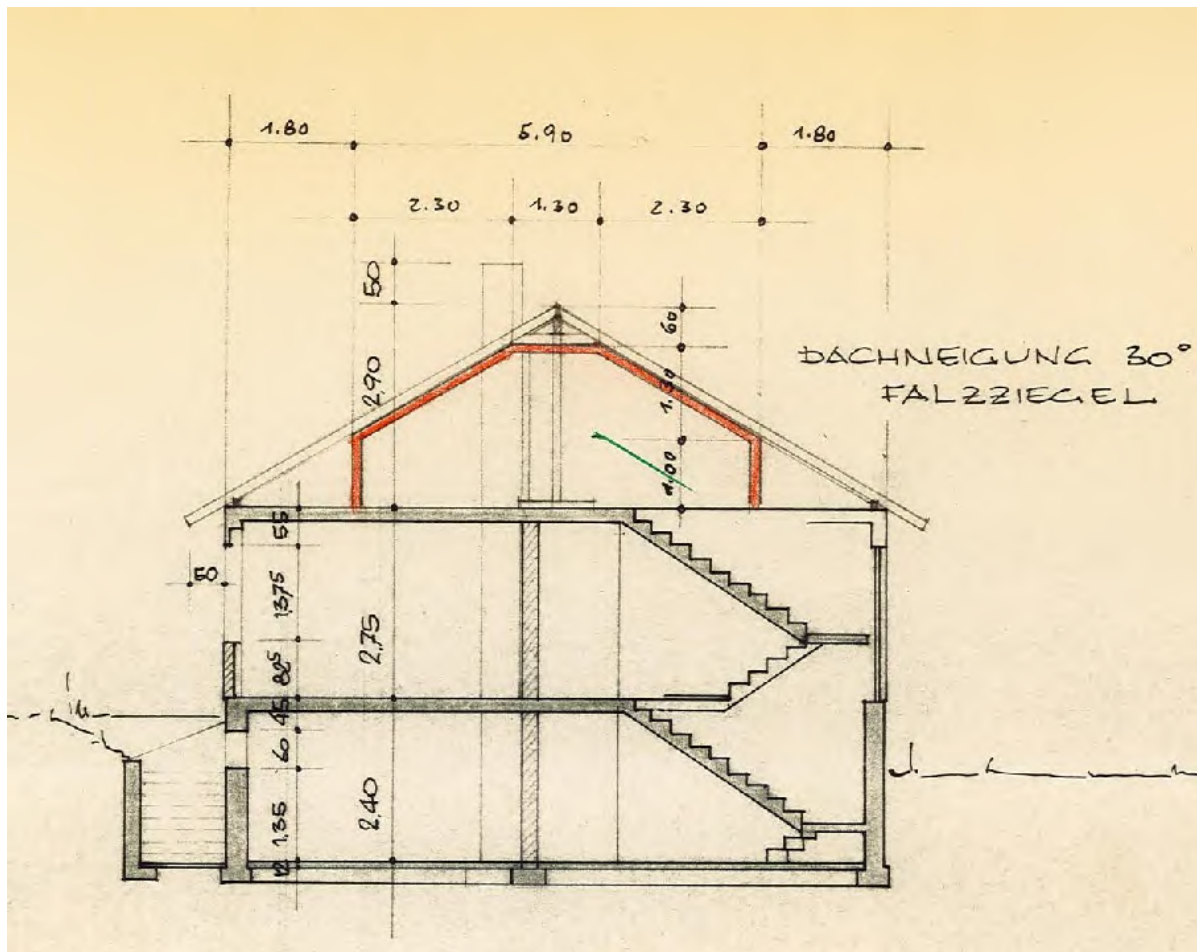


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Bemerkung: Der Grundriss ist veraltet. Das Dachgeschoss ist heute vollständig ausgebaut. Im Bereich des „Kinderzimmer“ ist zusätzlich ein kleines Bad eingebaut, der Vorplatz beinhaltet die Küche und der Bereich „Trocken-Raum“ ist das Wohnzimmer und abgetrennt dazu ein kleiner Neben-/Abstellraum.

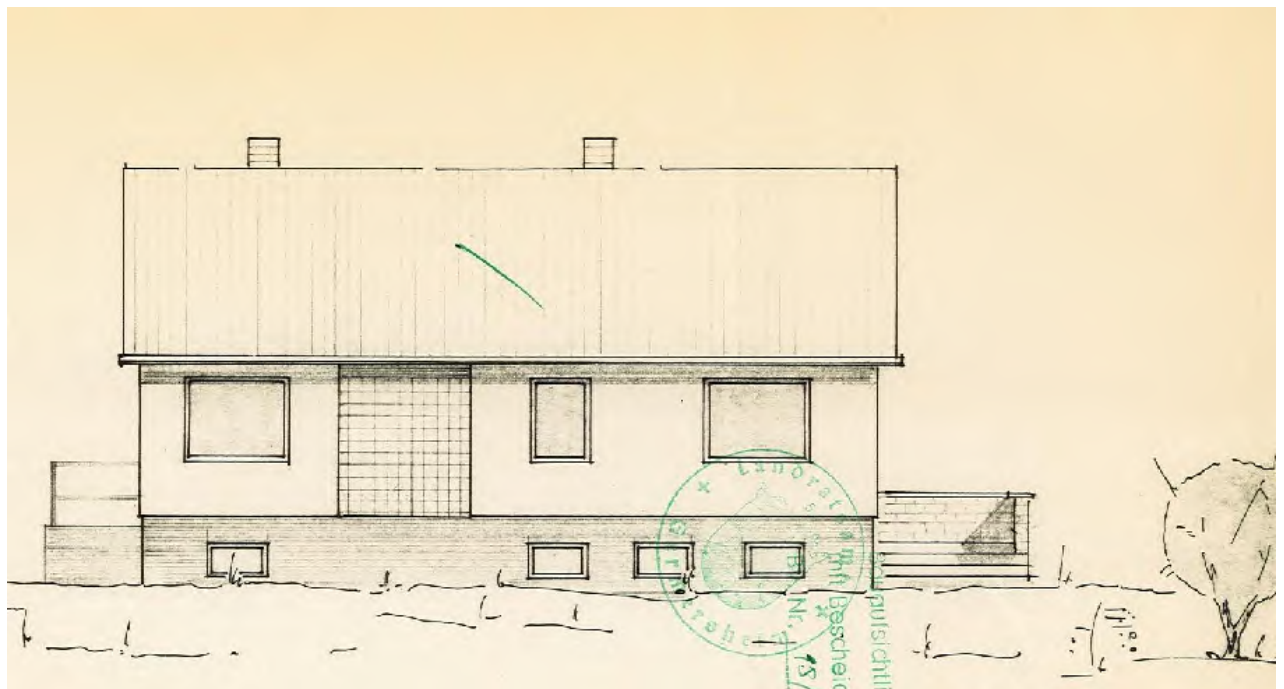


Schnitt

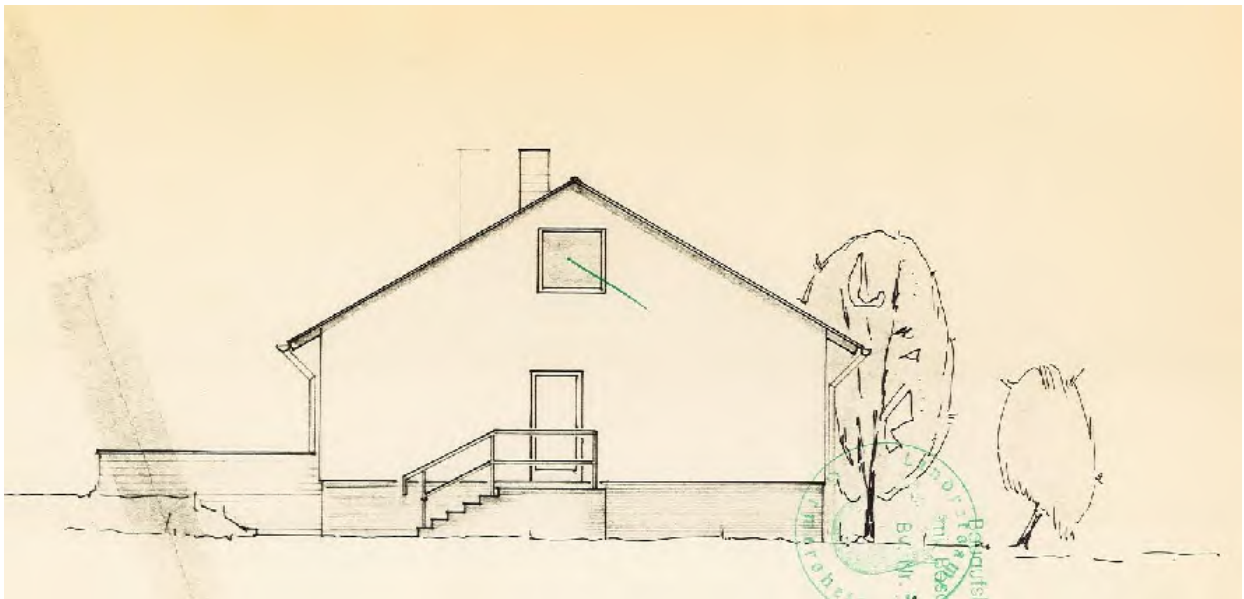


Ostansicht

Bemerkung: Diese Ansicht ist veraltet. Auf dieser Seite befindet sich heute zusätzlich der Wintergarten und die Veranda.

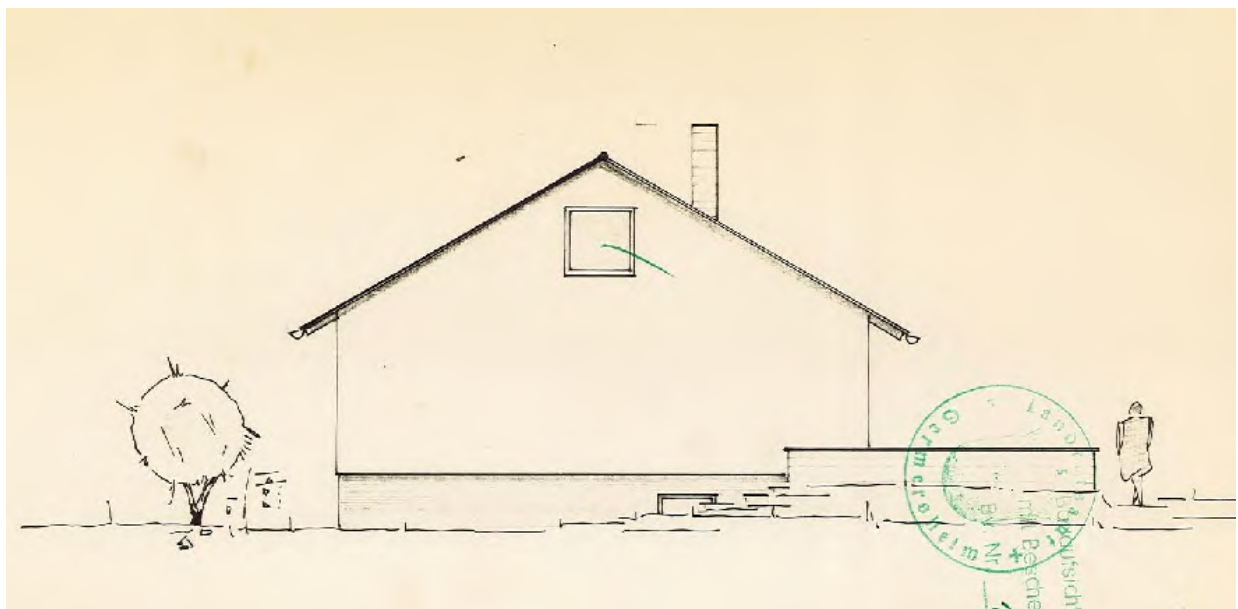


Westansicht

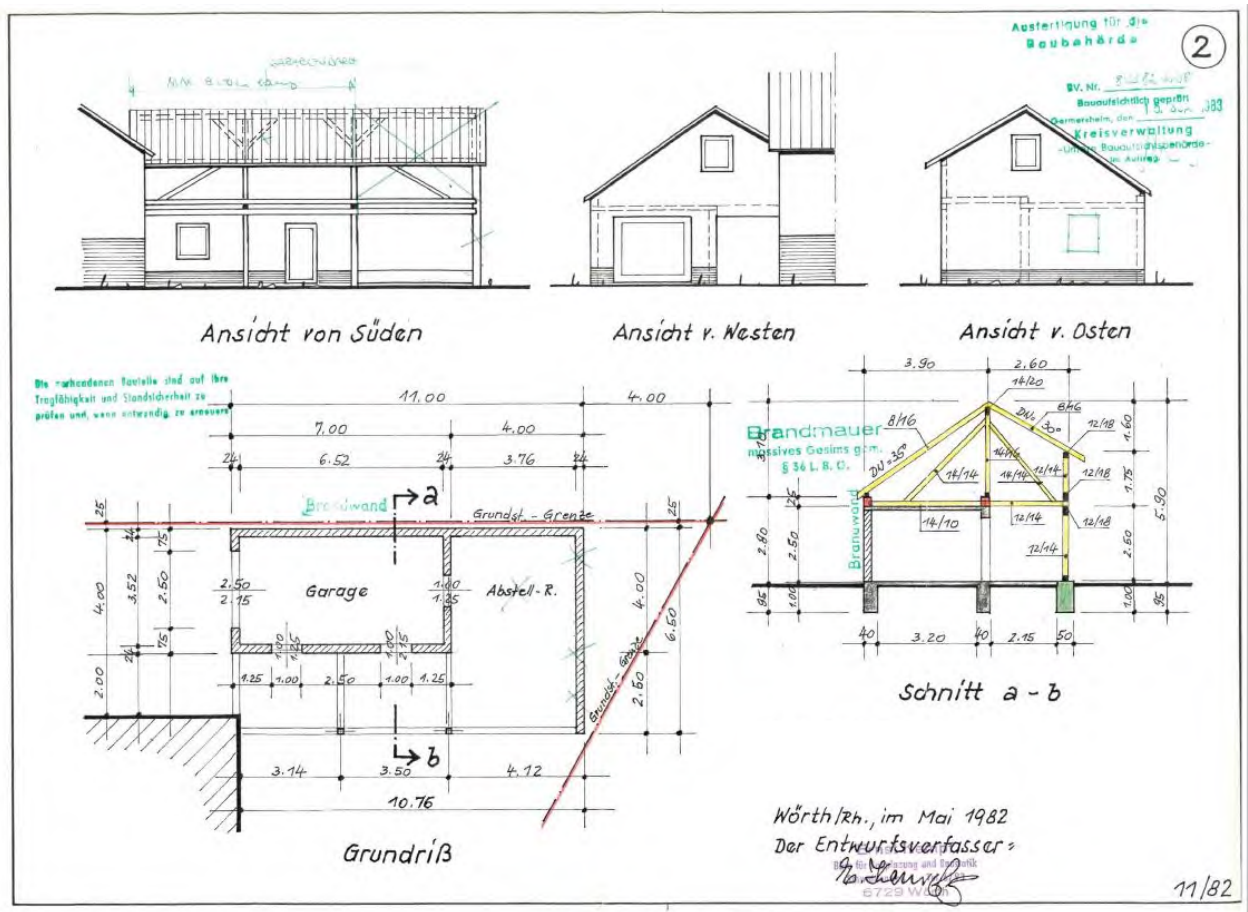


Nordansicht

Bemerkung: Ursprünglich war die Eingangstür wie abgebildet an der nördlichen Hausseite. Heute ist der Hauseingang auf der Westseite im Bereich der Glasbausteine



Südansicht



Grundriss Garage

Gefahrenlage Kartierung



