

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltweilerstr. 22 ° D-76829 Landau

Amtsgericht
Landau i. d. Pfalz
Marienring 13
D-76829 Landau i. d. Pfalz

Marco Schrenk

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544
Fax +49 322-24195374
E-Mail: MS@MS-ImmoWert.de
web: www.MS-ImmoWert.de

Datum: 02.05.2025
AZ.: 2025-0007

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

mit einem **Reihenendhaus mit zwei Wohneinheiten** (geteilt nach Wohnungseigentumsgesetz)
sowie einer Garage bebaute und einem Nießbrauch belasteten Grundstück in 76829 Landau, Magdeburger Str. 3 und das mit einer **Garage** bebaute Grundstück Magdeburger Str. 1A



Der Verkehrswert
wurde zum Stichtag 11.04.2025 (=Qualitätsstichtag)
ermittelt mit

Bewertungsobjekt	Flurstück	Verkehrswert	Verkehrswert (unbelastet)
Wohneigentum Nr. 1 im EG (belastet mit einem Nießbrauch)	4666/130 (1/2 MEA)	201.000,00 EUR	296.000,00 EUR
Wohneigentum Nr. 2 im OG	4666/130 (1/2 MEA)	163.000,00 EUR	
Grundstück bebaut mit einer Garage	4666/165	13.200,00 EUR	

Az. des Gerichts: 1 K 109/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	9
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	16
3.1	Vorbermerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Reihenendhaus	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.2.2	Nutzungseinheiten	17
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.2.5	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Garage	19
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.4	Flurstück 4666/165 - Garage	19
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.5	Außenanlagen	19
3.5.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	19
3.6	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Nr. 1 gem. Teilungsplan)	20
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	20
3.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.6.2.1	Wohneigentum Nr. 1 im Erdgeschoss	20
3.7	Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss (Nr. 2 gem. Teilungsplan)	21
3.7.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	21
3.7.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21

3.7.2.1	Woheigentum Nr. 2 im Obergeschoss	21
3.8	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	22
3.9	Beurteilung der Gesamtanlage	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts: Reihenendhaus mit Garage	23
4.1	Grundstücksdaten	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	23
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	24
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	24
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	24
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
4.4	Sachwertermittlung	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.4.3	Sachwertberechnung	30
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
4.5	Vergleichswertermittlung	38
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	40
4.5.4	Vergleichswert	40
4.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	41
5	Ermittlung des Verkehrswerts: Grundstück bebaut mit einer Garage	42
5.1	Grundstücksdaten	42
5.2	Bodenwertermittlung	42
5.2.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	43
5.2.2	Vergleichswert	43
6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	44
6.1.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	44
6.1.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	44
6.1.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	44
6.1.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse (Reihenendhaus bebaute Grundstück)	44
6.1.5	Verkehrswert	46
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	48
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	48
7.3	Verwendete fachspezifische Software	48
8	Verzeichnis der Anlagen	49

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Reihenendhaus geteilt nach Wohnungseigentumsgesetz in zwei Wohneinheiten;
	Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 1 im Erdgeschoss und Nr. 2 im Obergeschoss bezeichnet.
Objektadresse:	Reihenendhaus mit Garage Magdeburger Str. 3 76829 Landau
	sowie
	Garage Magdeburger Str. 1A 76829 Landau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Landau, Blatt 9285 (Wohneigentum Nr. 1); Grundbuch von Landau, Blatt 9286 (Wohneigentum Nr. 2); Grundbuch von Landau, Blatt 8430 (Garagengrundstück)
Katasterangaben:	Gemarkung Landau, Flurstück 4666/130, zu bewertende Fläche 739 m ² Gemarkung Landau, Flurstück 4666/165, zu bewertende Fläche 33 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Landau in der Pfalz Marienring 13 76829 Landau
Auftrag vom 20.02.2025 (Datum des Auftragsschreibens)	

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	11.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	11.04.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	11.04.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige sowie XXXXXX (Antragsgegner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 18.03.2025
	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarte 1:1.000 vom 12.03.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Altlastenauskunft vom 14.03.2025
- Baulastenauskunft vom 07.03.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 12.03.2025
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 10.03.2025
- Erschließungskostenbescheinigung vom 18.03.2025

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Jahre 1979 als Einfamilien-Reihenendhaus errichtetes Wohngebäude, welches im Jahre 1982 nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in ein Zweifamilienhaus mit einer Wohnung im Erdgeschoss und einer Wohnung im Obergeschoss geteilt wurde. Im Jahre 1981 wurde eine Fertiggarage errichtet sowie im Jahre 1989 ein Wintergarten an der Südseite des bestehenden Gebäudes angebaut.

Darüber hinaus wurde an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Carport errichtet, laut Angaben der derzeitigen Eigentümer war dieser bereits beim Erwerb der Liegenschaft im Jahre 2016 vorhanden, das genaue Errichtungsjahr ist unbekannt. Gemäß Bebauungsplan „F3 Neuaufstellung II“ vom 07.07.1999 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der im Plan ausgewiesenen zweckgebundenen Flächen zulässig, der Carport des Bewertungsobjektes liegt außerhalb dieser Flächen, die Fertiggarage liegt ebenfalls außerhalb dieses Bereiches bzw. grenzt direkt an diesen Bereich an der südlichen Grundstücksgrenze an, allerdings liegt für die Garage eine Baugenehmigung vor. Weder der Carport noch die Garage sind im Liegenschaftskataster eingemessen, Lage und Abgrenzung sind daher nochmals in **Anlage 1** rot für die Garage und Orange für den Carport dargestellt.

An der östlichen Grundstücksgrenze sind Schuppen bzw. Gartenhäuser errichtet in Holzbauweise, ebenso wurde der ursprüngliche Kellerabgang stillgelegt und räumlich eingehaust, dort befindet sich der Rollstuhllift zwecks Zugang über den Wintergarten in das Erdgeschoss des Wohnhauses. Gemäß Bebauungsplan „F3 Neuaufstellung II“ vom 07.07.1999 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur zulässig, wenn sie in Ihrem Umfang nicht mehr als 30% der nicht überbaubaren Flächen einnehmen.

Die Altlastenauskunft für das Bewertungsobjekt hat ergeben, dass das Grundstück im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster als bodenschutzrelevante Fläche erfasst ist, siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 2.3. Des Weiteren liegt das Bewertungsobjekt innerhalb eines Wasserschutzgebietes Zone III.

Das Wohnungseigentum Nr. 1 ist mit einem **Nießbrauch belastet**. Die Berechnung der Belastung durch das Nießbrauchrecht geht aus der **Anlage 6** hervor und wird am Ende in Kap. 6.1.6 als Abschlag auf den Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 1 berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein weiteres Grundstück (Flurstück 4666/165), welches mit einer Garage bebaut ist, bewertet.

Bewertungsansatz:

Das Bewertungsobjekt ist ein Reihenendhaus, das nachträglich gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in zwei rechtlich eigenständige Wohneinheiten aufgeteilt wurde, beide Einheiten sind im Besitz des gleichen Eigentümers. Das Objekt wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Die bauliche und funktionale Ausgestaltung des Gebäudes entspricht überwiegend der eines Einfamilienhauses und begünstigt eine entsprechende Nutzung.

Auch die im regionalen Immobilienmarkt vorherrschende Nachfrage bestätigt diese Einschätzung. Vergleichbare Objekte in ähnlicher Lage werden regelmäßig als Einfamilienhäuser genutzt und am Markt entsprechend wahrgenommen und gehandelt. Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, die Bewertung des Objekts unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung sowie der maßgeblichen Marktnachfrage als Einfamilienhaus vorzunehmen.

Die rechtliche Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird im Rahmen des Gutachtens dokumentiert, entfaltet jedoch im vorliegenden Fall keine unmittelbare Auswirkung auf die anzuwendende Bewertungsmethodik. Maßgeblich für die Wertermittlung sind die baulichen Gegebenheiten sowie die aktuelle

Marktgängigkeit des Objekts in seiner derzeitigen Nutzung als Einfamilienhaus.

Sowohl das Wohnungseigentum Nr. 1 als auch das Wohnungseigentum Nr. 2 befinden sich im Besitz des gleichen Eigentümers. Es wird daher unterstellt, dass ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer das Objekt im gesamten als Einfamilienhaus anbieten würde um einen höheren Verkaufserlös zu erzielen. Vergleicht man die Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird diese Annahme bestätigt. Der für die Gemarkung Landau ausgewiesene (Richtwert-)Vergleichsfaktor für Einfamilienhäuser (Richtwert 3.707,- € / m²) liegt rd. 37% höher als der (Richtwert-)Vergleichsfaktor für Eigentumswohnungen (Richtwert 2.702,- € / m²).

Das Bewertungsobjekt wird daher zunächst im gesamten als ein Einfamilienhaus bewertet. Im Anschluss an die Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden rechtlichen Teilung eine Aufteilung des Verkehrswertes auf die beiden im Wohnungseigentum begründeten Einheiten. Diese Aufteilung erfolgt im Verhältnis der jeweiligen Wohnflächenanteile.

Die vorhandene Infrastruktur, welche grundsätzlich auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus ermöglicht, wird im Rahmen des Gutachtens ebenfalls dokumentiert. Diese Gegebenheiten können insbesondere bei einer zukünftigen Nutzung oder Veräußerung als Zweifamilienhaus von Relevanz sein, beeinflussen jedoch nicht die aktuelle Wertermittlung, welche sich an der tatsächlichen Nutzung sowie an der Marktnachfrage zum Wertermittlungstichtag orientiert.

Für das Grundstück mit der Garage wird eine eigenständige Wertermittlung durchgeführt.

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage
(siehe Ziff. 2.1 „Lage“)
- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
(siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“)
- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
(siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation“)
- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt
Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Ortlichkeiten
(siehe Anlage 7 „Bilder“)
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne
(siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte“ und Anlage 3 „Teilungsplan, Schnitte und Ansichten“)
- c) Wohnungsgrundrisse
(siehe Anlage 3 „Teilungsplan“)

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
(siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“)
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum
„Nicht bekannt“
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind
siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation“

-
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht
Nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung
 - e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
Augenscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden
 - f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind
Im Ortstermin waren augenscheinlich keine wertrelevanten Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden
 - g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
ein Energieausweis wurde zur Verfügung gestellt, siehe „Energieeffizienz“ unter Kap. 3.2.1.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

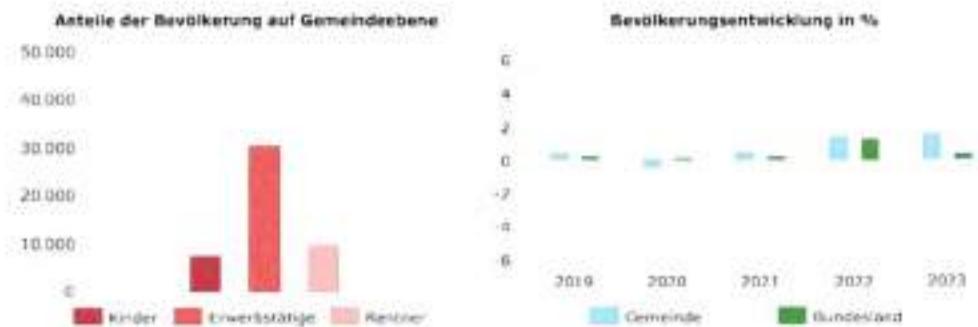
2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Geografische Lage (Geographie)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landau in der Pfalz, kreisfreie Stadt
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/ Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum):	Mainz (65,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie):	Landau in der Pfalz, Stadt (3,7 km)

Demografische Lage (Demografie)

Einwohner (Gemeinde):	46.919	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro:	25.991
Haushalte (Gemeinde):	23.284	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro:	24.350



Sozioökonomische Lage (Sozioökonomie)

Die Wirtschaftsentwicklung trifft eine Bevölkerung von Prozenten des Bruttoinlandsprodukts zu gleichen Bevölkerungsanteilen wie im gesamten Landkreis. Die Anzahl Angehörigen mit einem Beruf ist gestiegen.



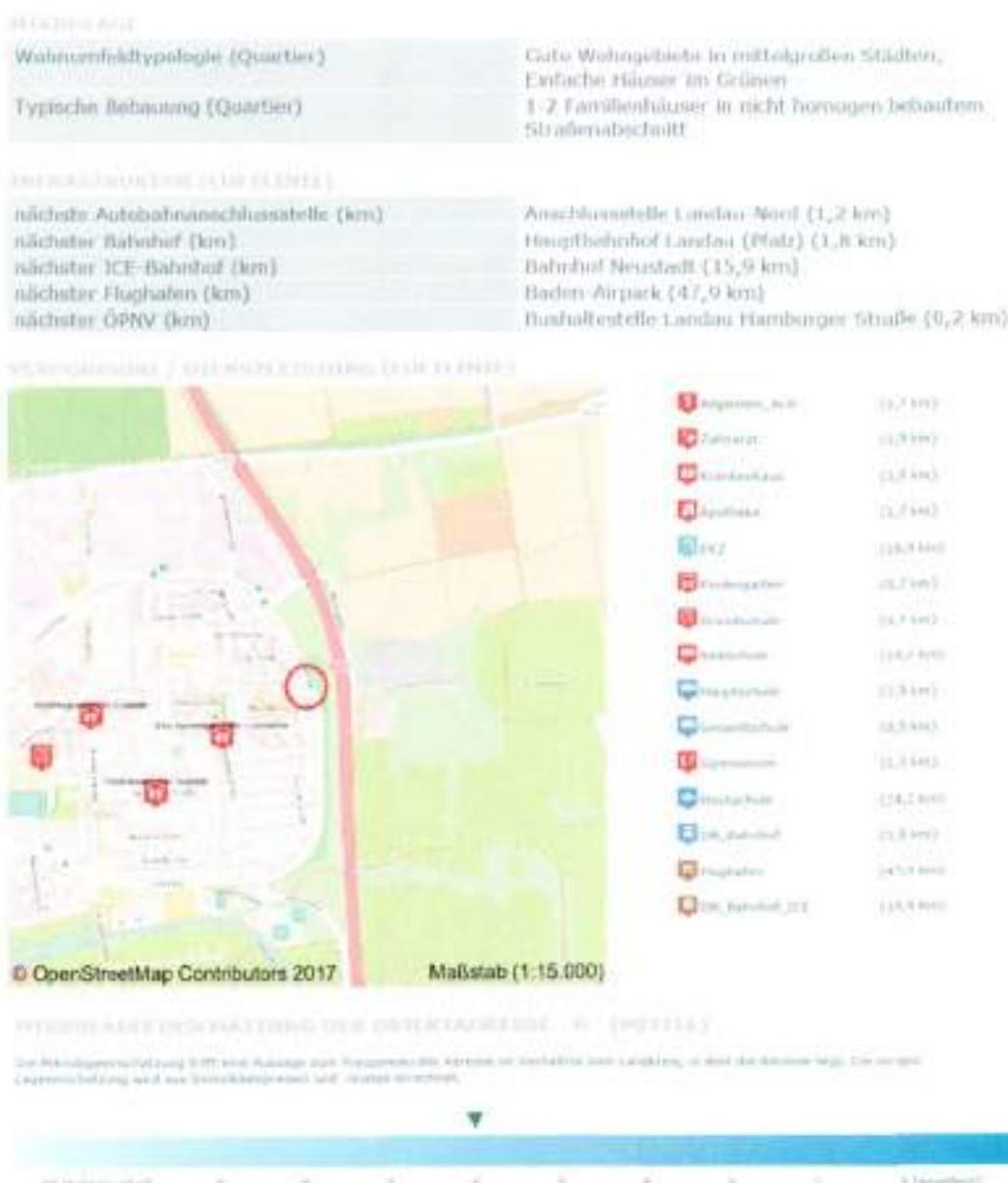
Quellen:

Quelle: Bevölkerungsentwicklung:
Statistisches Amt des Bundes und des Landes, Datenbasis Deutschland - Raumbezogen - Mikrozensus 2018, Zensus 2011

Wirtschaft, rezipro. Wirtschaftsbilanz System und Comext (BfAI) Stand: 2020

Quelle: Lohnmarktdatenbank, Stand: 2024
Arbeitsmarktstatistik, rezipro. Wirtschaftsbilanz System und Comext (BfAI) Stand: 2020

2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)



ZÜRS Hochwassergefährdung:



GK1	GK2	GK3	GK4
mit 5: Durch gezielte Züchtung, statistische Webschädlingsforschung sowie Hochleistungsforschung, wie z.B. im Zentrum für Züchtung (ZfZ), weiterentwickelt werden.			
mit 20: Umfrage (befragende statistische Webschädlingsforschung) weist ca. 100 - 120 Jahre alte Weben, entstanden aus H2O-eingesetzten Fasern der öffentlichen Wirtschaftsforschung, nach durchgehendem Alter auf (siehe Abbildung).			
mit 30: Befunde (befragende statistische Webschädlingsforschung) weisen peripherische Weben, wie z.B. 100 Jahre alte Tücher (siehe Abbildung), als eindeutiges und sehr altes Merkmal ausgewiesen (ca. 100 Jahre alte Weben, entstanden aus H2O-eingesetzten Fasern der öffentlichen Wirtschaftsforschung).			
mit 4: Durch gezielte Züchtung, statistische Webschädlingsforschung, wie z.B. im Zentrum für Züchtung (ZfZ), weiterentwickelt werden. Nachweis der H2O-eingesetzten Fasern der öffentlichen Wirtschaftsforschung, wie z.B. Tücher mit 100 Jahren.			
Durchdringen: Ergebnis der Gefährdungsabschätzung Risiken und der Überprüfung von Bedrohung (Gefährdungsabschätzung, Kapitel 10, Abschnitt 2.6, 2015-2021, zumindest mit beschäftigten bzw. eingesetzten Personen) ist die Gefährdung (Risiko), welche die Anwendung von 2015-2021-Risiken in mindestens 10% (mindestens 1000/2021-Risiken) der Bevölkerung verhindert. Die Gefährdungsabschätzung ist eine Bewertung der Verantwortung des Betreibers.			

Starkregengefährdung:



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

739,00 m² (Flurstück 4666/130);
33,00 m² (Flurstück 4666/165);

Topografie:

Bemerkungen:

nahezu rechteckige Grundstücksform

eben;

Garten mit Südausrichtung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

verkehrsberuhigt ausgebaut Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versor-
gung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemaß schriftlicher Auskunft vom 14.03.2025 ist das Bewer-
tungsobjekt als bodenschutzrelevante Fläche erfasst:

-Reg.-Nr.: 313 00 000 – 0102 / 000 – 00; Artilleriedepot/Heeres-
Neben-Muna Landau - Status: Altstandort

Bei der Fläche handelt es sich um einen ehem. Rüstungsalt-
standort auf dem verschiedene Nutzungen stattgefunden haben.
Der Altstandort ist in mehrere Teilflächen unterteilt. Das Flurstück
ist hierbei vom Bereich des ehem. Schießplatzes (Reg-Nr. 313
00 000 – 0102 / 003 – 00) betroffen. Der rüstungsrelevante Zeit-
raum war laut Erfassungsunterlagen von ca. 1914 bis 1945. Bo-
denverunreinigungen durch Schwermetalle (insbesondere im
Bereich der ehemaligen Ziele und der Kugelfänge) können nicht
ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsgrundstück wurde im Jahr 1979 mit dem beste-
henden Reihenendhaus bebaut. Im Zuge der Bebauung und Er-
schließung ist von Erdarbeiten und einem zumindest teilweisen
Boden austausch auszugehen. Hinweise auf bereits festgestellte
Bodenverunreinigungen oder eine bestehende Sanierungspflicht
liegen nach Aktenlage nicht vor.

Aufgrund der früheren Nutzung als Schießplatz können jedoch
Bodenbelastungen, insbesondere durch Schwermetalle in tiefer-
liegenden Schichten oder in bislang nicht überbauten Grund-
stücksbereichen, nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für
eine Beurteilung des Altlastenrisikos sind weitergehende

Untersuchungen (z. B. orientierende Bodenuntersuchungen) erforderlich.

Der bestehende Altlastenverdacht kann nach Ansicht des Sachverständigen für Kaufinteressenten eine abschreckende Wirkung haben. Aufgrund der Unsicherheit hinsichtlich einer möglichen Kontamination ist davon auszugehen, dass sich der potenzielle Kauferkreis einschränkt.

Diese marktbezogene Einschränkung wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch einen wertmindernden Abschlag als besonderes Objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BoG) in Höhe von 5.000 € sachverständlich gewürdigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Abschlag keine Bewertung potenzieller Sanierungskosten darstellt. Sollten weitergehende Untersuchungen tatsächliche Belastungen ergeben, wären weitergehende Wertabschläge im Einzelfall zu prüfen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 18.03.2025 vor.

Hierach bestehen in Abteilung II der Grundbücher von Landau, Blatt 9285 und 9286 folgende Eintragungen:

Grundbuch Blatt 9285:

Lfd. Nr. der Eintragung: 11
Nießbrauch für xxxxxxxx, geb. am 16.12.1940. Löschbar bei Todsnachweis, eingetragen am 09.09.2016.

Das Recht ist wertrelevant und wird in der vorliegenden Bewertung wertmindernd berücksichtigt. Siehe hierzu Anlage 6.

Lfd. Nr. der Eintragung: 12
Zwangsvorsteigerungsvermerk (AG Landau, AZ: 1 K 109/24), eingetragen am 13.12.2024

Lfd. Nr. der Eintragung: 13
Insolvenzvermerk (AG Landau, AZ: 3 IN 130/24), eingetragen am 17.03.2025

Grundbuch Blatt 9286:

Lfd. Nr. der Eintragung: 9
Zwangsvorsteigerungsvermerk (AG Landau, AZ: 1 K 109/24), eingetragen am 13.12.2024

Lfd. Nr. der Eintragung: 10
Insolvenzvermerk (AG Landau, AZ: 3 IN 130/24), eingetragen am 17.03.2025

Grundbuch Blatt 8430:

Lfd. Nr. der Eintragung: 7

Zwangsversteigerungsvermerk (AG Landau, AZ: 1 K 109/24),
eingetragen am 13.12.2024

Lfd. Nr. der Eintragung: 8

Insolvenzvermerk (AG Landau, AZ: 3 IN 130/24), eingetragen am
17.03.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

nach Aktenlage nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 07.03.2025 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft durch die Untere Denkmalschutzbehörde vom 10.03.2025 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein Kulturdenkmal nach dem rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetz. Es ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Landau eingetragen und derzeit ist auch kein Prüfverfahren in Bearbeitung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach telefonischer Auskunft der Stadt Landau vom 29.04.2025 liegt für das gegenständliche Bewertungsobjekt eine konkrete Bauleitplanung vor.

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "F3 Neuaufstellung II" vom 07.07.1999 folgende Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsobjektes (Zone 3C):

II = 2 Vollgeschosse (max.);

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

„Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebietes richtet sich gemäß §30 (3) BauGB nach §34 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen“

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
-------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitagsrechtlicher Zustand:

Für den beitagsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitagsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Er- schließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitagsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitagsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück 4666/130 ist mit einem Reihendendhaus, einer Garage sowie einem Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf diesem Grundstück befinden sich insgesamt ein Garagenplatz an der südlichen Grundstücksgrenze sowie ein Carportstellplatz.

Das Grundstück 4666/165 ist mit einer Garage bebaut.

Beide Grundstücke sind durch den derzeitigen Eigentümer eigengenutzt, mietrechtliche Bindungen bestehen nicht.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Reihenendhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihenendhaus geteilt nach Wohnungseigentumsbesetzt in zwei Einheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; vollständig unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; Endhaus; mit Wintergartenanbau
Baujahr:	1979 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	teilweise modernisiert (gemäß Feststellungen im Rahmen des Ortstermins sowie Angaben des Eigentümers) -Fenster im Jahr 2005 -Heizungsanlage im Jahr 2015 -tlw. Erneuerung der Strom -u. Wasserleitungen (BJ unbekannt) -Sanierung der Bäder im EG u. OG im Jahr 2016 -tlw. Erneuerung der Bodenbeläge (BJ unbekannt) -Grundrissänderungen
Flächen und Rauminhalt:	Die Wohnfläche beträgt rd. 155,98 m ² (gem. Bauakte); die Nutzfläche beträgt rd. 68 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 277,86 m ² (gem. Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis vom 22.03.2024 liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 250,7 kWh / (m ² * a);

Endenergiebedarf: 227,9 kWh / (m² * a);
Energieeffizienzklasse: G;
Treibhausgasemissionen: 54,7 kg / (m² * a)

Barrierefreiheit:
Der Zugang zum Gebäude ist über den angebauten Wintergarten und installierten Rollstuhlaufzug in den Bereich des Erdgeschosses barrierefrei zugänglich.

Außenausblick:
insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Keller / Hobbyraum (gem. Aufteilungsplan Nr. 1) (ca. 14,74 m²)
Keller / Hobbyraum (gem. Aufteilungsplan Nr. 2) (ca. 20,54 m²)
Waschküche (ca. 10,77 m²)
Heizraum (ca. 14,03 m²)
Vorraum (ca. 8,08 m²)

Erdgeschoss (Wohneigentum Nr. 1 gem. Teilungsplan), insgesamt ca. 91,29 m²:

Flur / Eingangsbereich (ca. 7,19 m²)
Gäste-WC (ca. 1,91 m²)
Bad (ca. 6,19 m²)
Küche (ca. 11,33 m²)
Wohnzimmer (ca. 21,34 m²)
Wintergarten (beheizt, ca. 28,38 m²)
Schlafzimmer (ca. 14,95 m²)

Obergeschoss (Wohneigentum Nr. 2 gem. Teilungsplan), insgesamt ca. 64,69 m²:

Flur / Eingangsbereich (ca. 7,17 m²)
Gäste-WC (ca. 1,91 m²)
Bad (ca. 6,19 m²)
Küche (ca. 11,33 m²)
Wohnzimmer (ca. 21,34 m²)
Balkon (ca. 1,80 m²)
Schlafzimmer (ca. 14,95 m²)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:
Massivbau

Fundamente:
Stampfbetonbanketen (gemäß Bauunterlagen)

Keller:
Beton;
Mauerwerkisolierung Hansit, vertikal (gem. Baubeschreibung);
Lichtschächte massiv

Umfassungswände:
einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung,
Poroton

Innenwände:
tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk;
nichttragende Innenwände Yton / Porenbetonsteine

Geschossdecken:
Stahlbeton;
Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden

Treppen:
gepflegt, dem Baujahr entsprechend;

Kellertreppe:

	Beton mit Fliesen
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;
	Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbau-potenzial);
	Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ergänzt durch Regenwassernutzungsanlage mit Erdtank (Zisterne)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung: je Raum mehrere Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2015, in Kombination mit Holzheizkessel; Fußbodenheizung (nur Bad Erdgeschoss), zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Carport, Balkon, Wintergarten, Markise, Kelleraußentreppen (verschlossen/stillegelegt, da überbaut mit einer Überdachung und Einhausung mit einer Holzkonstruktion zum Zwecke des Barrierefreien Zugangs über den Wintergarten mittels Rollstuhllift)
besondere Einrichtungen:	Küche im Erdgeschoss (BJ 2016) Küche im Obergeschoss (BJ 2016) Klimaanlage im Wohnzimmer mit Außeneinheit (BJ unbekannt)
Besonnung und Belichtung:	gut

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Renovierungsbedarf an Decken und Wänden sowie ein Pflegebedarf im Garten.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fertiggarage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; einseitig angebaut
Baujahr:	1981 (gemäß Bauakte)
Anmerkung:	Die Garage befindet sich am südlichen Ende des Grundstücks und reiht sich in die Garagenreihe Magdeburger Str. 1 A-G ein, die Garage ist jedoch nicht eingemessen in der Liegenschaftskarte.
Modernisierung:	Keine
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 15,79 m ²
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.4 Flurstück 4666/165 - Garage

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fertiggarage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1979 (geschätzt, nach Baujahr der umliegenden Wohngebäude, gewachsene Reihengaragenstruktur)
Modernisierung:	Keine
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 15,79 m ²
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse mit Überdachung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun,

Hecken) Regenwasserzisterne, Carport sowie Geräteschuppen entlang der westlichen Grenze.

3.6 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Nr. 1 gem. Teilungsplan)

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie an dem Kellerraum ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 91,28 m²

Raumauflistung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Keller, 1 Wintergarten (beheizt, vollausgebaut)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.6.2.1 Wohneigentum Nr. 1 im Erdgeschoss

Bodenbeläge: schwimmender Estrich, Beton, Laminat, Fliesen in mittlerer Preisklasse

Wandbekleidungen: rau verputzt mit Anstrich (Wohnräume), Fliesen (Bad/WC)

Deckenbekleidungen: verputzt und gestrichen, Holzvertäfelungen (teilw.)

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; unterschiedliche Baujahre (überwiegend 2005, teilw. 1989)
Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb;
Fensterbänke innen aus Naturstein

Türen: Eingangstür:
Holztür

Zimmertüren:
glatte Türen, aus Holz;
Glasschiebeelement (Badezimmer)

sanitäre Installation: gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;

Bad:
1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss

Gäste-WC:
1 WC, 1 Handwaschbecken

Küchenausstattung: Einbauküche aus 2016 in gutem Zustand

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Der Grundriss wurde geändert und weicht von den

Bestandsplanen ab:

- Im Flur (Eingangsbereich linke Seite) wurde ein Abstellraum geschaffen
- Die Wand zwischen Wohnzimmer und dem vollausgebauten Wintergarten wurde entfernt.

3.7 Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss (Nr. 2 gem. Teilungsplan)

3.7.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumauflistung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie an dem Kellerraum ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 64,69 m²

Raumauflistung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Gäste-WC, 1 Balkon, 1 Keller

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.7.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.7.2.1 Woheigentum Nr. 2 im Obergeschoss

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen;
Anstrich Beton (Balkon)

Wandbekleidungen: rau verputzt mit Anstrich, Fliesen (Bad / G-WC)

Deckenbekleidungen: verputzt mit Anstrich

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; überwiegend BJ 2005
Fensterbänke innen aus Naturstein

Türen: Eingangstür
Holztür

Zimmertüren:
glatte Türen, aus Holz;
einfache Schlosser und Beschläge

sanitäre Installation: Bad:
1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 WC, 1 Handwaschbecken;
gute Ausstattung und Qualität

Gäste-WC:
Sanitäranlagen (Waschbecken + WC) sind zurückgebaut, der Raum wird aktuell als Hauswirtschaftsraum genutzt

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung:	Einbauküche guter Qualität
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
	Der Grundriss wurde wie folgt geändert und weichen von den Bestandsplänen daher ab:
	-Ein Stück des Flures (Eingangsbereich linke Seite) wurde in Trockenbauweise abgetrennt und dadurch das Bad erweitert, hier wurde die Dusche errichtet.
	-Der Zugang vom Flur in die Küche wurde in Trockenbauweise zu gemacht und dafür die Wand von der Küche zum Wohnzimmer geöffnet, dadurch wurde ein offener Wohn- Ess- u. Kochbereich geschaffen.

3.8 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Keine
	<i>Anmerkung:</i> Die auf dem Grundstück befindliche Garage wurde keinem Sondereigentum zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Keine

3.9 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts: Reihenendhaus mit Garage

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 2/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 76829 Landau, Magdeburger Str. 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie an dem Kellerraum ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet, der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie an dem Kellerraum ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Landau	9285 + 9286	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Landau	4666/130	739,00 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen **Geschäftsverkehr** bestehenden **Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die **Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das **Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heran-zuziehen, dessen für marktkonforme **Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwerten Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren mit Begründung

Entsprechend den Gebräuchen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen

Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilstücken selbstständig verwertbar sind.

Unterstützend wird in dieser Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Grundstücksfläche (f)	= 300,00 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 11.04.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Grundstücksfläche (f)	= 739 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert	= 320,00 €/m ²

(Ausgangswert für weitere Anpassung)		
--------------------------------------	--	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.04.2025	x 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 326,40 €/m ²		
Fläche (m ²)	300,00	739	x 0,92	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	2	2	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 300,29 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 300,29 €/m ²		
Fläche	x 739 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	= 221.914,31 € rd. 222.000,00 €		

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 insgesamt **222.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (11.04.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut dieser Indexreihe ergibt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung für baureife Grundstücke von rund 2 %. Entsprechend wurde der Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 unter Kap. 4.5.4 veröffentlichten "Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbau Land".

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	739,00	0,97
Vergleichsobjekt	300,00	1,05

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,92**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Altwerswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. 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.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/ m^2 Brutto-Grundfläche“ oder „€/ m^2 Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ‚üblicher Gesamtnutzungsdauer‘ abzüglich ‚tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag‘ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	678,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	277,86 m ²	15,79 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	17.480,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	205.869,08 €	3.868,55 €
Baupreisindex (BPI) 11.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	385.386,92 €	7.241,93 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	385.386,92 €	7.241,93 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre	42 Jahre
• prozentual		47,50 %	30,00 %
• Faktor	x	0,525	0,70
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	202.328,13 €	5.069,35 €
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	202.328,13 €	5.069,35 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungs- bzw. Teileigentums insgesamt	207.397,48 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 10.369,87 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	= 217.767,35 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 222.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 439.767,35 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 18.470,23 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert	= 480.225,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert (unbelastet)	= 475.225,95 €
	rd. 475.000,00 €

Aufteilung des ermittelten Sachwertes auf das Wohnungseigentum Nr. 1 und Nr. 2:

Wie in Kapitel 1.4 im Bewertungsansatz erläutert, wurde zunächst der unbelastete Wert für das gesamte Reihenendhaus ermittelt. Nun wird der ermittelte Sachwert nach Wohnfläche auf das jeweiligen Wohnungseigentum aufgeteilt, wobei das Wohneigentum Nr. 1 im Erdgeschoss aufgrund seines direkten Zugangs zum Garten eine höhere Gewichtung (Gewichtung 1,1) als das Wohneigentum Nr. 2 im Obergeschoss erhält. Die Aufteilung wird wie folgt nach der jeweiligen Wohnfläche unter Berücksichtigung der Gewichtung vorgenommen:

Anteil Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss:

$91,28 \text{ m}^2 / 155,98 \text{ m}^2 = 58,52\% * 1,1 = 64,37\% \times 475.000,- \text{ €} = 305.757,50 \text{ €}$, rd. **306.000,- € (unbelastet)**
 abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (**Nießbrauch**) = **95.000,- €**
 belasteter Anteil Wohnungseigentum Nr. 1 **211.000,- € (belastet)**

Anteil Wohnungseigentum Nr. 2 im Obergeschoss:

$100\% - 64,37\% = 35,63\% \times 475.000,- \text{ €} = 169.242,50 \text{ €}$, rd. **169.000,- €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Ermittlung der BGF, siehe **Anlage 5**

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Der Ansatz der NHK 2010 ist aus der Anlage 4 ImmoWertV21 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		

insgesamt	100,0 %	0,0 %	43,5 %	56,5 %	0,0 %	0,0 %
-----------	---------	-------	--------	--------	-------	-------

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradlaufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil
			[€/m ² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	43,5	258,83
3	685,00	56,5	387,03
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		645,86	
gewogener Standard = 2,6			
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	645,86 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21	
• Zweifamilienhaus	× 1,050
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• Unterkellerung und Keller(teil)ausbau	× 0,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 678,15 €/m ² BGF
	rd. 678,00 €/m ² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer
			NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
		gewogene, standardbezogene NHK 2010 =	245,00
		gewogener Standard = 3,0	
		(entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)	

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 0,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in Sprengnetter Marktdaten u. Praxishilfen unter [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelauflistung)	
Kellerteilausbau	11.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Balkon	6.480,00 €
Wintergarten (bereits in BGF enthalten)	0,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	17.480,00 €

Baupreisindex

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2025	I	10.04.2025	187,2

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gem. Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist der zugrunde gelegte Regionalfaktor 1,0

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2025 wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Modellbeschreibung die pauschalierten Ansätze gem. Sprengnetter Marktdaten u. Praxishilfen Kapitel 3.01.5 verwendet. Nachfolgend wird daher ebenfalls auf diese Pauschaleschätzung zurückgegriffen:

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (207.397,48 €)			10.369,87 €
Summe			10.369,87 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Gemäß Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird ebenfalls die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV 21 angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das gem. Anlage 2 der ImmoWertV (2021) beschriebene Modell angewendet, dieses wurde ebenfalls bei der Ableitung der Sachwertfaktoren angewendet und ist daher Modellkonform.

Ermittlung eines nach der Bruttogrundfläche gewichteten Baujahres:

Der Wintergarten ist allseitig umschlossen, beheizt und voll ausgebaut, daher wird dieser als Anbau zum bestehenden Gebäude berücksichtigt wodurch die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes (Reihenendhaus) verlängert wird.

Baujahr Reihenendhaus: $1979 \times 249,48 \text{ m}^2 (\text{BGF}) = 493.720,92$

Baujahr Wintergarten: $1989 \times 28,38 \text{ m}^2 (\text{BGF}) = 56.447,82$

Gewichtetes Baujahr: $550.168,74 / 277,86 \text{ m}^2 (\text{BGF}) = \underline{\underline{1980}}$

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gewichtete Baujahr) ca. 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	B01
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B03
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	B04
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	B05
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B06
Summe		7,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Die Fenster stammen überwiegend aus dem BJ2005 sind zweifach verglast. Sachverständig werden daher 1 von 2 Teipunkten vergeben.

B02

Die Stromleitungen und teilw. die Wasserleitungen wurden nach Angaben der Eigentümer erneuert, wann genau ist jedoch nicht bekannt, da diese Arbeiten nach Aussagen der Eigentümer durch den Voreigentümer ausgeführt wurden. Sachverständig werden 1 von 2 Teipunkten vergeben.