

BestValue Immobilienbewertung

Petronia-Steiner-Str. 23, 67346 Speyer

Tel: 0176 48 08 44 18

Fax: 06232 31 28 89 7

Email: info@bestvalue-immobilienbewertung.de

Gutachten-Nr.: 2025-09-05-V-105

Aktenzeichen: 1 K 115/24

Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt

**Kettengasse 8 / Marktstraße 49, 76887 Bad Bergzabern**

Wohn- und Geschäftshaus

mit Gaststätte im Erdgeschoss und drei Wohneinheiten in den Obergeschossen

Verkehrswert: 760.000,00 EUR**zum Stichtag 15.10.2025**

Digitale Ausfertigung (von 2 Ausfertigungen, davon eine digital)

Das Gutachten wurde am 09.12.2025 erstellt und besteht aus 72 Seiten inkl. 20 Seiten Anlagen.

Selina Butz, M.Sc.

Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)

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

Zusammenfassung

Objektadresse	Kettengasse 8 / Marktstraße 49, 76887 Bad Bergzabern
Amtsgericht	Landau Zwst. Bad Bergzabern
Grundbuch von	Bad Bergzabern
Grundbuchblatt	2968
Flurstück	184/3
Grundstücksfläche	210 m ²
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Wohnfläche	rd. 280,1 m ²
Nutzfläche	rd. 154,8 m ²
Baujahr	um 1900, Wiederaufbau bis 2022
Tag der Ortsbesichtigung	15.10.2025
Wertermittlungstichtag	15.10.2025
Qualitätstichtag	15.10.2025
Erstellungsdatum	09.12.2025
Vermietungsstand	eigengenutzt
Bodenwert	69.000,00 €
Verkehrswert	760.000,00 €

Inhalt

Zusammenfassung	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Gutachtenerstellung.....	5
1.3 Stichtage	6
1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung	6
1.5 Fragen des Gerichts	7
2. Erläuterungen zum Umfang	8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	10
4. Wertermittlungsgrundlagen	12
5. Standortanalyse	14
5.1 Lageübersicht	14
5.2 Makrolage.....	15
5.3 Mikrolage.....	17
6. Objektbeschreibung	19
6.1 Grundstück	19
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen	20
6.2.1 Gebäudestruktur	20
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen	21
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	22
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung	22
6.2.5 Allgemeinbeurteilung	25
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	25
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation	25
6.3.2 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 Ertragswertmodells.....	36
8.3.2 Ertragswertermittlung	42
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells	43
8.3.4 Sachwertermittlung.....	49
8.3.5 Ergebnisbeurteilung	50
9. Verkehrswert (Marktwert).....	51
Anlagen.....	52
Fotodokumentation.....	52
Lageplan.....	59
Grundrisse, Ansichten, Schnitt	60
Wohn-/Nutzflächenberechnung	68
Risikokartierung	71

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	05.09.2025 (Datum Auftragsschreiben)
Auftraggeber	Amtsgericht Landau in der Pfalz - Vollstreckungsgericht - Marienring 13 76829 Landau in der Pfalz
Eigentümer	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
Objektadresse	Kettengasse 8 / Marktstraße 49 76887 Bad Bergzabern
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung.

1.2 Gutachtenerstellung

Auftragnehmer	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
Ansprechpartner	Selina Butz, M.Sc. Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024) World Recognised Valuer (WAVO WRV) Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra) Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)

1.3 Stichtage

Ortsbesichtigung	15.10.2025, 13:30 – 14:45 Uhr
Beteiligte	Herr <i>anonymisiert</i> , Eigentümer Frau <i>anonymisiert</i> , Eigentümerin Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 15.09.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Der Antragsteller sowie ein Antragsgegner haben auf eine Teilnahme verzichtet.
Wertermittlungsstichtag	15.10.2025
Qualitätsstichtag	15.10.2025 Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
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

Im Jahr 2012 gab es einen Großbrand auf dem Grundstück, welcher die Bausubstanz fast vollständig zerstörte. Der abgebrannte Bereich wurde ab dem Jahr 2016 bis ca. 2022 schrittweise wiederaufgebaut. Der vordere Bereich mit denkmalgeschützter Fassade blieb erhalten und wurde im Zuge des Wiederaufbaus kernsaniert. Das Objekt befindet sich daher überwiegend in einem neuwertigen Zustand. Teilbereiche in überschaubarem Umfang sind noch nicht fertiggestellt. Dieser Umstand wird wertmäßig berücksichtigt.

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 vorhanden.

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

Es wird eine Gaststätte (einfacher Schankbetrieb) im Erdgeschoss geführt.

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

Es sind Betriebseinrichtungen vorhanden. Diese werden separat bewertet.

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

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

2. Erläuterungen zum Umfang

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

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

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

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

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

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

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

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

Einrichtungsgegenstände (Einbauküchen, etc.) oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Markisen, Kaminöfen, Gartenmöbel, Blumenkübel, Gartenhaus etc.), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Für die Wertermittlung waren ggf. aus den Unterlagen, Angaben und Auskünften Annahmen zu treffen. Sollten sich diese als nichtzutreffend oder überholt herausstellen, so ist das Gutachten gegebenenfalls zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Hauses wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit schriftlicher Erlaubnis der des Sachverständigen zulässig.

3. Allgemeine Begrifflichkeiten

Verkehrswert (§ 194, BauGB)

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

Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)

Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche, je Quadratmeter Grundstücksfläche, zulässig sind.

Nutzfläche (DIN 277)

Ist der Anteil der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z. B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird. Verkehrsflächen (VF) wie Aufzüge, Flure etc. gehören nicht zur Nutzfläche.

Wohnfläche (WoFIV)

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

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

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

4. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber/den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- keine

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 17.09.2025 mit letzter Änderung vom 12.12.2024)
- Bauakte mit Baugenehmigungen, Bauplänen, Flächenberechnungen u.w.
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 08.10.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.10.2025
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Schriftliche Auskunft zur Erschließungssituation der Stadtverwaltung
- Auskunft zum Denkmalschutz beim Denkmalamt der Kreisverwaltung
- Bewertungsrelevante Parameter

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objektdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese, teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

Gesetzliche Grundlagen und Literatur

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BelWertV: Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006, letzte Änderung vom 05.10.2022

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

Gif: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

Literatur

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 10. Auflage 2023

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Richard Boorberg Verlag, 2. Auflage 2013

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2014

Dahlhaus, Krings, Schmitz: Baukosten - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag, 24. Auflage 2024

5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

Ort	Bad Bergzabern
Landkreis	Südliche Weinstraße
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	8724
Fläche²	10,71 km ²
Demografiety³	Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung <i>„Die Gemeinden im Typ 3 sind zu einem großen Teil stabile ländliche, durch moderate Alterung und Schrumpfung gekennzeichnete Kommunen. Sie weisen eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung bei einem leicht überdurchschnittlichen Anteil der über 80-Jährigen auf. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i>
Kaufkraftindex⁴	96,0 (Index BRD = 100 » 29.967 € pro Einwohner und Jahr)
Arbeitsmarkt⁵	
Arbeitslosenquote Bund	6,3 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,4 % (+0,1 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Südliche Weinstraße	4,7 % (+0,0 zum Vorjahr)

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 31.12.2024

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2025

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand September 2025

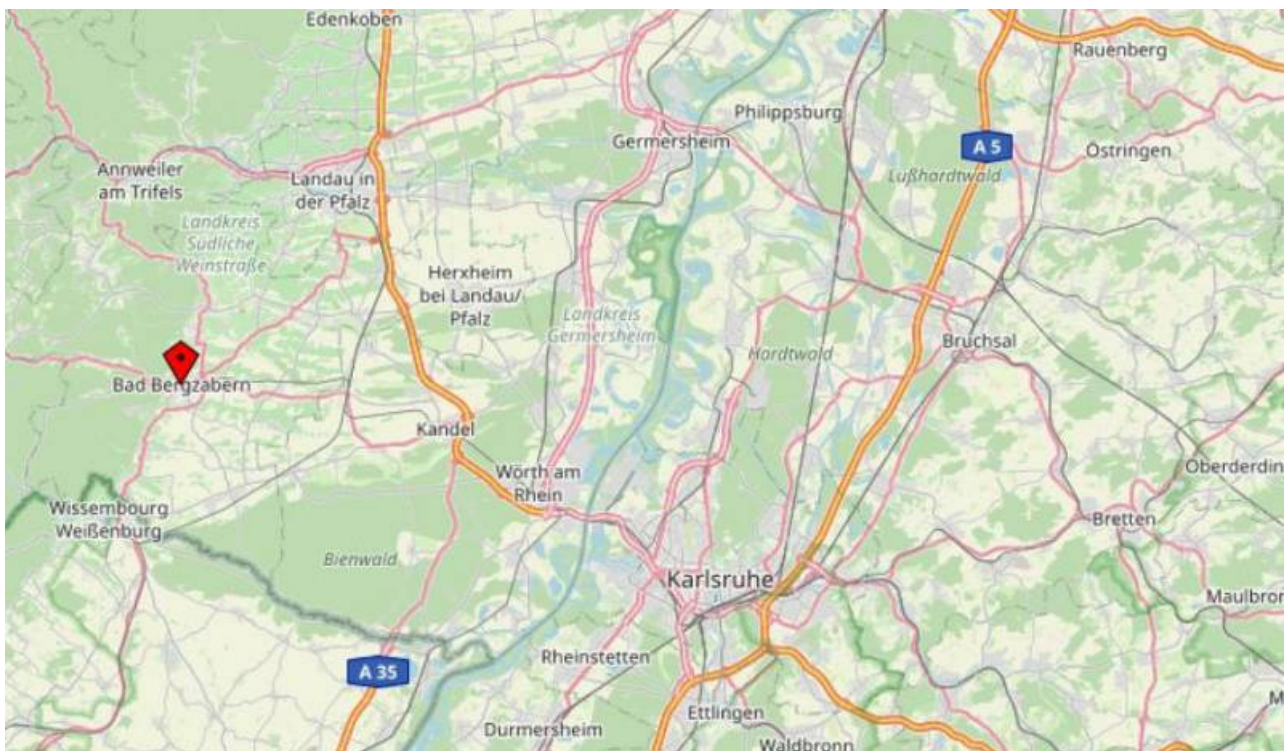
Entfernungen

Landau i.d. Pfalz	ca. 17 km
Wörth am Rhein	ca. 26 km
Karlsruhe	ca. 33 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 16 km), A 5 (ca. 40 km)
Bundesstraße	B 427 (ca. 1 km), B 38 (ca. 2 km), B 48 (ca. 2 km)
Bahnhof	Karlsruhe (ca. 39 km) Neustadt a.d.Weinstr. (ca. 40 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 50 km), Stuttgart (ca. 116 km), Frankfurt a.M. (ca. 142 km)

5.2 Makrolage



Kettengasse 8 / Marktstraße 49, 76887 Bad Bergzabern - Regionale Lage⁶

Bad Bergzabern gehört zum Landkreis Südliche Weinstraße in Rheinland-Pfalz. Die Kurstadt befindet sich am Rande der oberrheinischen Tiefebene in der Südpfalz unweit der französischen Grenze zwischen Landau und Karlsruhe und liegt somit in der Metropolregion Rhein-Neckar.

⁶ Quelle: OpenStreetMap

Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Pleisweiler-Oberhofen, Kapellen-Drusweiler, Dörrenbach, Birkenhördt, Silz und Gleiszellen-Gleishorbach. Größere Städte wie Landau, Neustadt sowie die Technologiestadt Karlsruhe sind gut zu erreichen.

Die Wirtschaft im Landkreis zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus. Werke großer Unternehmen sind hier ebenso vor Ort wie erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetriebe. Zu den größten Unternehmen zählen u. a. die Hornbach Holding, Stabila Messgeräte GmbH sowie die Buchmann GmbH.

In Bad Bergzabern selbst sind zahlreiche kleinere Betriebe angesiedelt. Die größten Arbeitgeber sind die Albrecht Supermarkt GmbH sowie die VR Bank Südliche Weinstraße-Wasgau eG. Außerdem ist die Stadt geprägt durch seinen Kurbetrieb sowie den Weinbau.

Bad Bergzabern gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar an und ist mit den Städten Landau, Klingenmünster, Pleisweiler und Weißenburg durch Buslinien verbunden. Bahnanschluss besteht durch den Regionalbahnverkehr in Richtung Bahnhof Winden welcher den Hauptbahnhof Karlsruhe andient.

Der Landkreis Südliche Weinstraße wird mit einem ausgeglichenen Chancen/Risiko Verhältnis eingestuft und belegt Platz 305 von 400 Landkreisen in Deutschland. Über Jahre hinweg ist eine konstante Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Zusammenfassend kann die Makrolage unter Berücksichtigung der oben angeführten Anknüpfungspunkte für die vorliegende Nutzung als mittel bis gut eingestuft werden.

5.3 Mikrolage



Kettengasse 8 / Marktstraße 49, 76887 Bad Bergzabern - Lokale Lage⁷

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum von Bad Bergzabern und liegt in einem gemischt genutzten Gebiet. Das Gebäude befindet sich in Ecklage der unmittelbar angrenzenden Marktstraße und Kettengasse. Es handelt sich hierbei um verkehrsberuhigte Nebenstraßen ohne Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld.

Die Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch zweigeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung unterschiedlicher Baujahre geprägt. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind ausreichend vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Im Ort gibt es eine Grundschule, eine Realschule plus, ein Gymnasium, eine Förderschule, eine Berufsschule sowie mehrere Kindertagesstätten.

In kurzer Fahrtzeit ist über die Anschlussstelle Landau-Süd die A 65 zu erreichen. Hierüber sind u.a. die Städte Ludwigshafen und Karlsruhe in je ca. 45 Min. zu erreichen. Vorgenannte Autobahn sowie weitere Bundes- und Landstraßen gewährleisten insgesamt eine gute Anbindung an das ausgedehnte Autobahnnetz des Rhein-Main-Gebietes.

Der öffentliche Personennahverkehr im Ort wird über Buslinien abgewickelt. Die nächste Bushaltestelle ist 300 m entfernt gelegen. Die Busse dienen u.a. den Bahnhof in Bad Bergzabern sowie die Orte Wörth und Kandel an.

⁷ Quelle: OpenStreetMap

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

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

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts auf einer Skala von 1 – 5 (1 ~ normal, 5 ~ ausgezeichnet) handelt es sich mit einer Einordnung von 3.08 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine gute Wohnlage.



Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

6. Objektbeschreibung

6.1 Grundstück

Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen unregelmäßigen, L-Förmigen Zuschnitt. Die Straßenfront der Marktstraße beträgt ca. 6,5 m und der Kettengasse ca. 17,0 m, die mittlere Tiefe ca. 12 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Es handelt sich um für Stadtzentren typische dichte Bebauung. Das zu bewertende Grundstück ist vollständig überbaut. Die westliche Flurstücksgrenze ist von den umliegenden Wohnhäusern bebaut. An der nördlichen Grenze zu Flst. 185 liegt ein Hof.



Überblick Grenzbebauung⁹

Oberflächengestalt

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

⁹ Quelle: Geoportal RLP

Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

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

Das Grundstück ist technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Es liegen keine offenen Erschließungskosten oder Straßenausbaubeträge vor; das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Ab 2026 werden von der Stadt Bad Bergzabern wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben. Konkrete Zahlen oder Projekte liegen derzeit nicht vor.

Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen

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

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

Hochwassergefährdungslage

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungsklasse 1, welche einer sehr geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird mit mittel eingeordnet, siehe Anlagen.

6.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Vorbemerkung: Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteinfluss 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 einseitig angebauten, III-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über ein Mansarddach mit Giebelgauben. Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte, in den Obergeschossen drei Wohneinheiten gelegen. Die Gaststätte verfügt über einen eigenen Haupteingang an der Marktstraße sowie einen Nebeneingang in der Kettengasse.

Der Wohnbereich wird über einen separaten Hauseingang und ein zentrales Treppenhaus von der Marktstraße erschlossen. Die Wohnungen verfügen jeweils über drei bis vier Zimmer, eine separate Küche und ein Badezimmer, tlw. mit separatem WC. Zwei der drei Wohneinheiten erstrecken sich über zwei Etagen. Die Wohnungen haben eine zweckmäßige, zeitgemäße Grundrissgestaltung, sämtliche Zimmer sind über den jeweiligen Eingangsbereich (Flur/Diele) zugänglich. Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut. Stellplätze existieren daher nicht.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Aus der Bauakte konnten mehrere Wohn- und Nutzflächenberechnungen (2016, 2012, 1980) entnommen werden. Die jüngste Berechnung stammt von einem Architekten des Wiederaufbauvorhabens im Jahr 2016.

Es wurden in den Grundrissplänen gegenüber der vorgefundenen Situation leichte Abweichungen festgestellt (s. Anlagen). Die in der Wohn- und Nutzflächenberechnung gemachten Wohnflächenangaben können daher ebenfalls von der tatsächlichen Wohnfläche abweichen. Diese Abweichungen können aufgrund der abweichenden Grundrisse nicht exakt beziffert werden, liegen jedoch < 5 %, weshalb auf die vorliegende Wohnflächenberechnung (s. Anlagen) abgestellt wird. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Wohnfläche

Wohnung 1 (OG+DG)	ca.	74,96 m ²
Wohnung 2 (OG)	ca.	102,76 m ²
Wohnung 3 (DG)	ca.	102,47 m ²
Summe Wohnfläche ger.	ca.	280,10 m²

Nutzfläche

Gaststätte	ca.	136,43 m ²
Heizungsraum	ca.	4,22 m ²
Treppenhaus	ca.	14,17 m ²
Summe Nutzfläche ger.	ca.	154,80 m²

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

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

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

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

Für das Objekt ergeben sich Nutzflächenfaktoren im Mittel 0,72. Dieser Faktor und die WNFL sind somit plausibel.

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wohn- und Geschäftshaus wird durch die Eigentümer und Angehörige genutzt. Es existieren daher keine Mietverträge.

6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

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

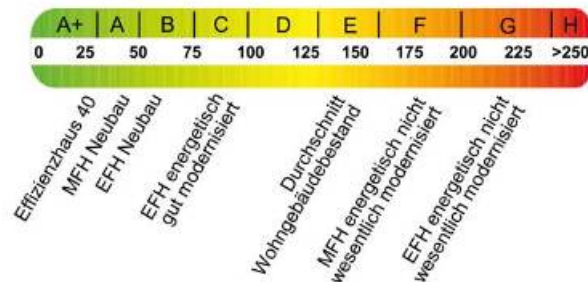
Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus
Bauweise	massiv
Nutzung	gewerblich (EG), wohnen (OG/DG)
Baujahr(e)	um 1900 (Altbau), 2022 (Wiederaufbau)
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	III
Wohnfläche	rd. 280,10 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Nutzfläche	rd. 154,80 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Mansarddach mit 9 Giebelgauben, Spitzboden nicht ausgebaut mit Mineralwolle gedämmt und Tonziegeln in rotbraun und Schieferplatten eingedeckt Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Keller	nicht unterkellert
Außenwand/Fassade	Rauputzfassade mit Anstrich (Neubau), Historische Altbaufassade aus Klinker und Sandstein mit deko- rativen Elementen
Decken	Holzbalkendecken, Stahlbeton über Heizraum und Küche (EG)

Treppen	einläufige Geschosstreppe aus Stahlbeton vom EG in das OG so- wie innerhalb der WE mit Geländer aus Metall (tlw. fehlend), alte Holztreppe vom OG in das DG
Fußböden	überwiegend Fliesen im gesamten Gebäude, in den Wohnberei- chen großformatig
Innenwände	Plattputz und Anstrich, Fliesenspiegel in Küche und großforma- tige Fliesen im Bad
Fenster	Kunststoff, Dreifachverglasung, elektrische Kunststoffrollläden
Türen	Hauseingangstür aus Holz mit Milchglaseinsatz (Wohnbereich) Eingangstüren aus Kunststoff mit Glasausschnitt (Gaststätte) Innentüren aus Holzfurnier (weiß) in Holzumfassungszargen
Sanitäre Installation	<u>Gaststätte:</u> Damen-WC mit Waschbecken, Herren-WC mit 2 Ka- binen und 2 Urinalen <u>WE 1:</u> Bad mit bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch, Tages- licht (DG) <u>WE 2:</u> Bad mit bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch, zzgl. Gäste-WC, innenliegend (OG) <u>WE 3:</u> Bad mit bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch, innenlie- gend, Gästebad mit Tageslicht im Rohbauzustand (DG)
Heizung	Gaszentralheizung (Viessmann Vitocrossal 300, BJ 2018) im EG, überwiegend Fußbodenheizung Plattenheizkörper mit Thermostatventilen (Altbau)
Photovoltaik/Solar	6 Solarpanels zur Warmwasserunterstützung vorhanden
Warmwasserversorgung	zentral
Elektro	Standard Elektroinstallation mit durchschnittlicher Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlage

Energieeffizienz

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als mittel bis gut (B-D) eingestuft werden (3-fach verglaste Fenster, Gasheizung aus 2018 etc.).

Vergleichswerte Endenergie:



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

Belichtung und Besonnung

ausreichend, Bäder ohne Tageslicht, einseitiger Anbau, eingeschränkter Lichteinfall in der Kettengasse

Barrierefreiheit

keine Barrierefreiheit

Sanierung/Modernisierung

Die Immobilie wurde nach einem Großbrand im Jahr 2012 ab 2016 bis ca. 2022 schrittweise neu errichtet. Erhalten wurde dabei der vordere, historische Teil des Gebäudes. Dieser wurde im Zuge des Wiederaufbaus kernsaniert.

Schäden/Modernisierungstau

- fehlender Anstrich an der Nordfassade
- feuchtigkeitsbedingte Putzabplatzungen am Eingang der Gaststätte
- tlw. fehlende Absturzsicherung im Treppenbereich
- tlw. fehlende Innentüren
- Innenwände tlw. noch im Rohbauzustand
- stellenweise offene Decken
- Küche im OG (WE 1) nicht beheizt (Heizkörper fehlt)
- Gästebad im DG (WE 3) im Rohbauzustand und ohne Fenster
- Nicht fachgerecht verlegter Balkonbelag

Besondere Bauteile	- zwei Balkone (zur Straßen- und Rückseite) - überdachte Terrasse - 9 Giebelgauben
Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsleitungen (das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut)
Garage/Stellplatz	nicht vorhanden

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden, guten Bau- und Unterhaltungszustand. Durch den kürzlich erfolgten Wiederaufbau befindet sich das Objekt überwiegend in einem neuwertigen Zustand. Teilbereiche überschaubaren Umfangs sind noch nicht fertiggestellt. Gravierende Schäden und/oder Mängel waren nach erster Inaugenscheinnahme nicht ersichtlich.

Bemerkung: Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

6.3 Rechtliche Gegebenheiten

6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 17.09.2025 mit letzter Änderung vom 12.12.2024 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden seitens des Auftraggebers nicht gemacht.

Grundbuch von	Bad Bergzabern
Amtsgericht	Landau Zwst. Bad Bergzabern

Blatt Nr. 2968

Flurstück 184/3

Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche

Lage Kettengasse 8 / Marktstraße 49

Größe 210 m²

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
3	Bad Bergzabern	184/3	Gebäude- und Freifläche Kettengasse 8, Marktstraße 49	210

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 3a: *anonymisiert*

Lfd.Nr. 3c: *anonymisiert*

Lfd.Nr. 3d: *anonymisiert*

3a, 3c, 3d, Miteigentümer zu je 1/3-Anteil

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 3: Auflassungsvormerkung -bedingt- für *anonymisiert*, geb. 19.06.1921 und *anonymisiert* geb. 04.03.1923, beide in Karlsruhe zu je ½ berechtigt; gemäß Bewilligung vom 22. Januar 1999 (Urk.Nr. 164H/99 des Notars Oskar Herb, Kandel) mit Rang nach Recht Abt. III Nr. 5 eingetragen am 01.10.1999.

Lfd.Nr. 4: Das Sanierungsverfahren „Historische Innenstadt“ wird durchgeführt. Eingetragen am 18.05.2011.

Lfd.Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Landau in Landau in der Pfalz, 1 K 115/24); eingetragen am 12.12.2024

Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

zu lfd. Nr. 3: Die Auflassungsvormerkung kann gelöscht werden.

zu lfd. Nr. 4: Nach Rücksprache mit dem Bauamt Bad Bergzabern sind keine konkreten Maßnahmen und Kosten offen bzw. künftig geplant. Die Eintragung wird daher wertneutral beurteilt. Weitere Details können der Gestaltungsfibel- und Satzung Bad Bergzabern entnommen werden.

zu lfd. Nr. 5: Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keine Auswirkung auf die Wertermittlung.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Denkmalschutz

Eine Abfrage des Denkmalschutzes bei der Denkmalbehörde der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße am 09.12.2025 ergab, dass die Fassade (mindestens ins Teilen) unter Denkmalschutz steht. Es sind daher denkmal-schutzrechtliche Belange zu beachten. Maßnahmen sind mit dem Denkmalamt abzustimmen.

Erbbaurechte

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

Vorkaufsrechte

Nicht vorhanden.

Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft des Bauamts Bad Bergzabern existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Allerdings findet die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Bergzabern Anwendung.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 2012 sowie die Änderungsbaugenehmigungen aus dem Jahr 2016 und 2017 hat durch Einsicht in die Bauakte vorgelegen. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Wiederaufbau und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses nach Brandschaden. Die Bezugsfertigkeit war laut den Beteiligten im Jahr 2022. Die Gaststätte wurde im Jahr 2023 wiedereröffnet.

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

Baulasten

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

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 08.10.2025 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Für die Bewertung wird daher von genehmigten Zuständen ausgegangen.

Altlasten

Im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altlasten als Altablagerungen und Altstandorte definiert, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren hervorgerufen werden.

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 20.10.2025 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, so dass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

7. Marktanalyse

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

7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

Dies hat dazu geführt, dass die Preise für Wohnimmobilien 2023 so stark gefallen sind wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente. 2024 kam es daraufhin zu ersten Zinssenkungen durch die EZB, wodurch sich die Nachfrage reguliert hat und der Preisrückgang abgebremst wurde. Im Jahr 2025 zeigt sich eine gemischte Entwicklung. In manchen Regionen und Objektarten ist eine Stabilisierung bzw. ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen, in anderen Bereichen weitere, moderate Preisrückgänge oder Stagnation. Die Entwicklung hängt stark von Faktoren wie Objektart, Lage, Zustand und besonders Energieeffizienz ab.

7.2 Mietmarkt

Die Kurstadt Bad Bergzabern erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die Preise für Eigentumswohnungen sind in dem letzten Jahr auf relativ konstanten Niveau verblieben. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 3.08 als gute Wohnlage eingeschätzt.

Bad Bergzabern besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz, auf welchen zurückgegriffen werden kann. Der Mietspiegel, Stand September 2022 gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode ab 2006 und Wohnungsgrößen über 90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 5,79 €/m² (einfach Ausstattung) bis 8,00 €/m² (überdurchschnittliche Ausstattung) angegeben. Je Ausstattung ergeben sich weitere Zu- und/oder Abschläge.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Bad Bergzabern gehört dem Marktsegment 4 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete für Mehrfamilienhäuser in Marktsegment 4-5-6 liegt bei 7,14 – 7,97 €/m² (Stichtag 01.01.2024) .

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

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

Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab unter 1.031 Vergleichsobjekten im Umkreis von 3 km einen durchschnittlichen Wert von 8,28 €/m² in einer Spanne von 7,53 – 9,09 €/m² für das Bewertungsobjekt.

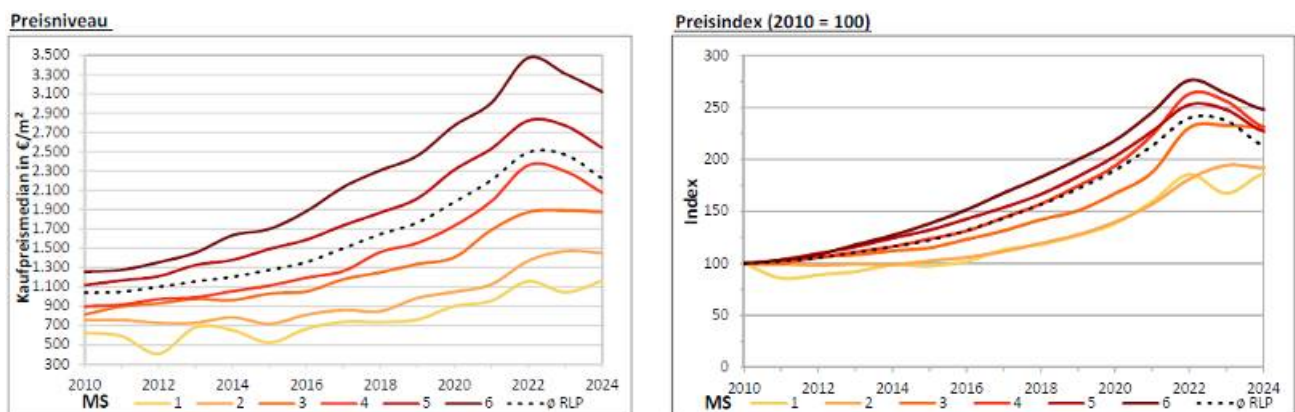
Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine durchschnittliche Angebotsmiete von 9,76 €/m² in Bad Bergzabern für Wohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser angegeben. Für Gastronomieflächen werden im Umkreis von 15 km zwischen 7,00 – 9,00 €/m² durchschnittlich bezahlt.

Aus der Transaktionsdatenbank der vdpResearch kann eine durchschnittliche Wohnungsmiete (Ø 70m² Wfl., guter Zustand, vor 10 J. gebaut/vollständig saniert) von 6,70 €/m² (einfache Ausstattung, einfache Lage) bis 8,70 €/m² (gute Ausstattung, gute Lage) ermittelt werden (Stand 11/2024).

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 05.12.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q3 2025 ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,06 €/m² für Wohnungen, leicht unterhalb des durchschnittlichen Mietpreises im Landkreis, aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

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



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

Es ist zu erkennen, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. Im Jahresverlauf 2022 ist bis zum Oktober 2022 ein stagnierender Verlauf bei Eigentumswohnungen erkennbar. Im Jahr 2023 ist dann sowohl ein Preistrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 für Wohneigentum in Bad Bergzabern bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 277 €/m² einen Vergleichskaufpreis von 2.270 €/m² aus (10 WE, mittlerer Standard, Grundstück 1.300 m², WFL 80 m²), welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

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

- einfach: 1.800 €/m²
- mittel: 1.900 €/m²
- gut: 2.300 €/m²
- sehr gut: 2.600 €/m²

Eine Auswertung von on-geo der Vergleichspreise im Umkreis von 11 km ergab unter 1.627 Vergleichsobjekten einen angemessenen Wert von 2.213 €/m² in einer Spanne von 2.020 – 2.425 €/m² für Wohnungseigentum.

Aus der Transaktionsdatenbank der vdpResearch kann ein durchschnittlicher Preis für Eigentumswohnungen (Ø 70m² Wfl., guter Zustand, vor 10 J. gebaut/vollständig saniert) von 1.840 €/m² (einfache Ausstattung, einfache Lage) bis 3.125 €/m² (gute Ausstattung, gute Lage) ermittelt werden (Stand 11/2024).

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Mehrfamilienhäuser im Umkreis von 15 km mit 2.145 €/m² beziffert. Für Gastronomieobjekte liegen die Angebotspreise zwischen 1.400 – 1.610 €/m².

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 05.12.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q3 2025 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 2.546 €/m² für Wohnungen aufgerufen, was rd. 10 % unter dem üblichen Durchschnitt im Landkreis liegt.

Anhand konkreter Vergleichsangebote von Wohn- und Geschäftshäusern in der Region konnte ein Vergleichs-kaufpreis von 1.900 €/m² ermittelt werden.

Bemerkung: Angebotspreise falls in den meisten Fällen höher aus als die tatsächlichen Kaufpreise.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren

8.1.1 Grundsätze

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungsverfahren müssen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie die Besonderheiten des Bewertungsgrundstückes berücksichtigen.

Die Verkehrswertermittlung verfolgt damit das Ziel einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes zu bestimmen. Die ImmoWertV schreibt zu diesem Zwecke die drei normierten Verfahren vor: Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist möglich aber nicht zwingend erforderlich (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens muss unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten erfolgen. Die Wahl des Bewertungsverfahrens muss begründet werden. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der gewählten Verfahren ermittelt.

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren

Die Wertermittlung beruht auf folgenden in Deutschland normierten Verfahren und Bewertungsmaßstäben:

- Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Mindestens ein Verfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zur Wertermittlung heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus

anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden, welche auf Basis von Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke nach § 20 ImmoWertV ermittelt werden.

Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig die zuvor genannten normierten Bewertungsverfahren verwendet.

Im vorliegenden Fall wird das Objekt mittels des Ertragswertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorrangig für Grundstücke genutzt wird, welche zur Erzielung von Renditen verwendet werden. Dies ist bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern der Fall und gilt auch für das Bewertungsobjekt.

Zusätzlich wird der Sachwert 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	330,00 €/m²
Nutzungsart	Mischgebiet (MI)
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise Richtwertgrundstück	geschlossen
Geschosszahl Richtwertgrundstück	II
Tiefe Richtwertgrundstück	20 m
Nummer der Bodenrichtwertzone	0007
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	Der Bodenrichtwert entspricht i.W. den Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und wird als angemessen beurteilt. Eine Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird nicht festgestellt; dies wurde u.a. durch die Bodenpreisindexreihe des Gutachterausschuss bestätigt. Vor diesem Hintergrund wird der Richtwert für die vorliegende Wertermittlung in unveränderter Höhe übernommen.

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
330,00 €/m²		210 m²		69.300,00 €
Bodenwert (gerundet) = 69.000,00 €				

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells

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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Aktuelle Vermietungssituation

Das Objekt ist eigengenutzt bzw. wird durch Familienmitglieder bewohnt. Es existieren daher keine Mieteinnahmen.

Marktüblich erzielbare Erträge

Entsprechend den Analysen der Marktmiete (s. 7.2 Mietmarkt) wird die zum Stichtag erzielbare Wohnungsmiete im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie die beschriebene Ausstattung bei 8,00 €/m² (Altbau) und 8,50 €/m² (Neubau) als angemessen erachtet und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die Marktbandbreite der zum Stichtag erzielbaren Gaststättenpacht liegt laut Recherchen zwischen ca. 5,00 - 9,00 €/m², wobei diese nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsmieten

und der Heterogenität der Objekte besitzen. Es wird daher zur Ermittlung eines plausiblen Mietansatzes das Pachtwertverfahren herangezogen. Hierbei wird anstelle von nachhaltig erzielbaren Mieterlösen von nachhaltig erzielbaren Pachterträgen ausgegangen. Maßstab für die Bemessung der Pacht ist i. d. R. der Betriebsumsatz. Aus einem marktüblich erzielbaren Gesamtumsatz wird mittels angemessener, marktüblicher Pachtsätze für Beherbergung in Prozent ein Jahrespachterlös als Jahresnettokaltmiete ermittelt.

Laut verschiedener Untersuchungen (u. a. HypZert) liegen die Pachtsätze für einfache Schankbetriebe üblicherweise in einer Spanne von 6 % - 8 %. Zusätzlich werden Einnahme durch die aufgestellten Spielautomaten generiert. Diese Einnahmen liegen üblicherweise zwischen 200 – 600 € p.m. Mit einem angenommenen fiktiven Gesamtjahresnettoumsatz von 100.000 € ergibt sich eine plausible Miete von rd. 500 - 670 € p.m.

Die Pacht wird entsprechend mit 5,10 €/m² als angemessen angesehen und ergibt sich somit zu 700 € p.m.

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

Gaststätte	700,00 €	
Wohnen	2.340,00 €	
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung)		36.480 €

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:

Gewerbe	3 % vom JRE
Wohnen	359,00 €/WE

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:

Gaststätte	14,00 €/m ²
Wohnen	14,00 €/m ²

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 2,00 % des Rohertrags Wohnen und 4,00 % des Rohertrags Gewerbe angesetzt.

CO₂-Abgabe

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

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO₂-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den geschätzten Energieverbrauch von rd. 100 kWh/m²a und den eingesetzten Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von rd. 1,44 €/m²a bei einem Vermieteranteil von 20 % (Wohnen). Dies entspricht einer jährlichen Abgabe des Vermieters von:

CO ₂ -Anteil Vermieter	179,54 €
-----------------------------------	----------

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

Bewirtschaftungskosten gesamt	8.238,40 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	22,58 %

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Anlage 1 der ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudetyps wird in der ImmoWertV wie folgt festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer Wohn- und Geschäftshaus	80 Jahre
---	-----------------

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer werden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen über ein Punktesystem gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV berücksichtigt. Bei neuen Gebäuden oder Gebäuden ohne wesentliche Modernisierungen gilt: $RND = GND - \text{Gebäudealter}$. Das Gebäude wurde nach einem Großbrand im Jahr 2012 ab 2016 schrittweise neu aufgebaut und im vorderen erhaltenen Altbau kernsaniert. Die Bezugsfertigkeit war laut den Eigentümern im Jahr 2022.

Sachverständig wird die Restnutzungsdauer mit 90 % der Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) für das Gesamtobjekt im Jahr der Beendigung des Wiederaufbaus angesetzt.

Restnutzungsdauer	69 Jahre
-------------------	-----------------

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

Alterswertminderung (gerundet)	14,00 %
--------------------------------	----------------

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz wird für gemischt genutzte Grundstücke in Abhängigkeit zum Bodenwertniveau durch den Oberen Gutachterausschuss über die Formel

$$p = a + b \times \text{BWN}$$

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

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,89 in einer Spanne von 2,42 – 5,36. Da der Liegenschaftszinssatz ausschließlich vom Bodenwertniveau abhängt und das Bewertungsobjekt von den durchschnittlichen Merkmalen abweicht, muss der LSZ auf die spezielle Bewertungssituation angepasst werden.

Aufgrund des geringen gewerblichen Anteils am Rohertrag, des höheren Gebäudestandards sowie der längeren Restnutzungsdauer aufgrund des erst erfolgten Wiederaufbaus, wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,2 % innerhalb der Spanne festgelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz

3,2 %

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

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

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

$p = \text{Liegenschaftszinssatz}$

$n = \text{Restnutzungsdauer}$

mit dem die jährlich anfallenden marktüblichen Reinerträge der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert werden. Es ergibt sich der Rentenbarwert als der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen

und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - 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 **27,69**

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.

Das Bewertungsobjekt wurde nach einem Großbrand seit 2016 schrittweise neu aufgebaut. Teile befinden sich noch im Rohbauzustand bzw. es sind Restfertigstellungsarbeiten offen. Diese werden wie folgt kalkuliert:

Schadenbeseitigungskosten	
Fertigstellung Badezimmer (Rohbau)	12.000,00 €
Sonstige Restfertigstellungsarbeiten (rd. 80 €/m² Wfl.)	22.000,00 €
Summe Schadenbeseitigungskosten	34.000,00 €

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

Restfertigstellungsarbeiten **34.000 €**

8.3.2 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
Gaststätte (EG)	Gewerbe	136,40 m²	5,10 €/m²	700,00 €	8.400,00 €
WE 1 (OG + DG)	Wohnen	74,96 m²	8,00 €/m²	600,00 €	7.200,00 €
WE 2 (OG)	Wohnen	102,76 m²	8,50 €/m²	870,00 €	10.440,00 €
WE 3 (DG)	Wohnen	102,47 m²	8,50 €/m²	870,00 €	10.440,00 €
Σ		416,59 m²		3.040,00 €	36.480,00 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.		36.480,00 €			
II. Bewirtschaftungskosten					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	3 WE	359,00 €/WE	89,75 €	1.077,00 €
Verwaltung	Gewerbe	1 GE	3,00%	21,00 €	252,00 €
Instandhaltung	Wohnen	280,19 m²	14,00 €/m²	326,89 €	3.922,66 €
Instandhaltung	Gewerbe	136,40 m²	14,00 €/m²	159,13 €	1.909,60 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	RoE	2,00%	46,80 €	561,60 €
Mietausfallwagnis	Gewerbe	RoE	4,00%	28,00 €	336,00 €
CO2-Abgabe	Gewerbe	136,40 m²	0,70 €/m²	7,96 €	95,48 €
CO2-Abgabe	Wohnen	280,19 m²	0,30 €/m²	7,00 €	84,06 €
Σ			22,58%	686,53 €	8.238,40 €
Σ Reinertrag p.a.		28.241,60 €			
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz		3,20%			
Verzinsung des Bodenwertes p.a.		2.217,60 €			
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.		26.024,00 €			
IV. Kapitalisierung					
Liegenschaftszinssatz		3,20%			
Barwertfaktor		27,69			
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen		720.711,05 €			
V. Wert des Grund und Boden					
Bodenwert		69.300,00 €			
Σ Vorläufiger Ertragswert		790.011,05 €			
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Merkmal		Ansatz			
Zuschläge		+ 0,00 €			
Abschläge		- 34.000,00 €			
Σ Ertragswert		756.011,05 €			
Rundung		3.988,95 €			
Ertragswert		760.000,00 €			

8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

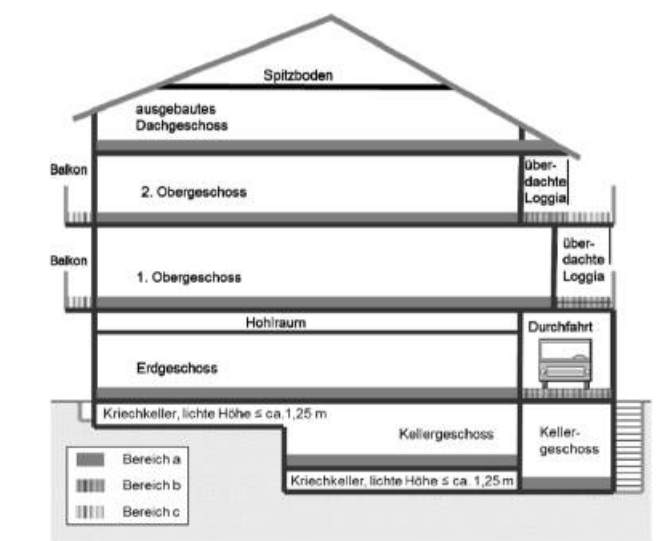
Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung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

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

Bruttogrundfläche (BGF)

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.



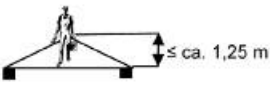
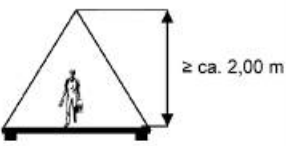
Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c¹⁰

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören

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

z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

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

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 BGF wurde aus den Bauunterlagen entnommen. Die aktuellste Flächenberechnung wurde im Jahr 2016 durch den Architekten ermittelt. Die Angaben wurden geprüft und erscheinen nur in Teilen plausibel. Der Grundriss weicht tlw. von der ausgeführten Planung ab. Im aktuellen Liegenschaftskataster ist ersichtlich, dass das Grundstück nahezu vollständig überbaut ist. Entsprechend einer Flächenberechnung von 1980 aus der Bauakte beträgt die überbaute Fläche 203,8 m². Diese Angabe wurde durch Ausmessung im Liegenschaftskataster plausibilisiert und als korrekt angenommen.

Die BGF des Bewertungsobjektes wurde daher auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt.

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

BGF Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss	ca.	203,80 m ²
Obergeschoss	ca.	203,80 m ²
Dachgeschoss	ca.	196,50 m ²
Summe BGF	ca.	604,00 m²

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundfläche	ca. 204 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,97

Die Geschossfläche gemäß § 20 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche ca.	ca. 604 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 2,88

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und überschreiten die heutigen Vorgaben der BauNVO.

Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Das Objekt entspricht Gebäudetyp 5.1 (Wohnhäuser mit Mischnutzung) 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 (189,6 – III. Quartal 2025):

Normalherstellungskosten 2010 – 5.1		
Standardstufe	Kosten je m ² BGF	Angepasst an Baupreisindex
1	0,00 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
2	0,00 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
3	860,00 €/m ² BGF	1.631,00 €/m ² BGF
4	1.085,00 €/m ² BGF	2.057,00 €/m ² BGF
5	1.375,00 €/m ² BGF	2.607,00 €/m ² BGF

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

Ermittlung der Herstellungskosten über die Standardstufe						
Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
Bauteil		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Dach	15%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	11%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Innenwände und -türen	11%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	5%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9%	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Heizung	9%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Technische Ausstattung	6%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Standardstufe		3,25				

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

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

Besondere Bauteile	Zuschlag zu den Herstellungskosten
Balkon	2.000 €
9 Satteldachgauben	45.000 €

Bemerkung: Die Terrasse und der Balkon auf der Gebäuderückseite sind in diesem Bewertungsfall bereits in der BGF enthalten und werden daher nicht separat berücksichtigt.

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, befestigte Wege und Plätze) und nichtbauliche Anlagen (v. a. Gartenanlagen).

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt. Grob kann dies wie folgt eingeordnet werden:

Die Außenanlagen bestehen aus den Ver- u. Entsorgungsanlagen, da das Grundstück (nahezu) vollständig überbaut ist. Sie werden in diesem Bewertungsfall als einfachst eingestuft.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal) 1,00 %

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten.

Im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird der Sachwertfaktor für gemischt genutzten Immobilien über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau, vom vorläufigen Sachwert und vom gewerblichen Anteil am Rohertrag ermittelt:

$$SWF = a \times BWN^b + vSW^c \times \text{gew. Anteil}^d$$

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

Mit dem Bodenrichtwert von 330 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 1 Mio. € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,15 in einer Spanne von 0,89 bis 1,41 bestimmen. Die Parameter befinden sich jedoch in

diesem Bewertungsfall außerhalb des Auswertungsbereichs, weshalb die Anwendungsfunktion nur eine eingeschränkte Aussagekraft besitzt. Der Liegenschaftszinssatz für ein vergleichbares reines Mehrfamilienhaus würde sich durchschnittlich zu 1,0 ergeben. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten, der langen Restnutzungsdauer sowie dem zurückhaltenden Marktinteresse an derartigen Immobilien in vergleichbaren Lagen sowie der kleinen Grundstücksfläche ohne Stellplätze wird ein Abschlag von 30 % auf den mittleren Sachwertfaktor vorgenommen. Er ergibt sich somit ger. zu 0,80.

Sachwertfaktor

0,80

8.3.4 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
I. Herstellungskosten der baulichen Anlage			
Gebäude	Neuwert		
Wohngebäude	1.048.163,00 €	entspricht	1.735,37 €/m² BGF
└ Balkon	2.000,00 €	entspricht	1.000,00 €/m² BGF
└ 9 Satteldachgauben	36.000,00 €	entspricht	4.500,00 €/m² BGF
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.086.163,00 €		
II. Anpassung mit Regionalfaktor			
	Vorgabe		
Gebäude gesamt	1,00		
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	1.086.163,00 €		
III. Alterswertminderung der baulichen Anlage			
Gebäude	GND	RND	Alterswertminderung
Wohngebäude	80 Jahre	69 Jahre	14,00%
IV. Zeitwert der baulichen Anlage			
Gebäude	Zeitwert		
Wohngebäude	934.100,18 €		
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	934.100,18 €		
V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			
Gebäudeteil	Ansatz	Wert	
Außenanlage	1,00%	9.341,00 €	
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen	943.441,18 €		
VI. Wert des Grund und Boden			
Bodenwert	69.300,00 €		
Σ Vorläufiger Sachwert	1.012.741,18 €		
VII. Marktanpassung			
Sachwertfaktor	0,80		
Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert	810.192,95 €		
VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Merkmal	Ansatz		
Zuschläge	+ 0,00 €		
Abschläge	- 34.000,00 €		
Σ Sachwert	776.192,95 €		
Rundung	3.807,05 €		
Sachwert	780.000,00 €		

8.3.5 Ergebnisbeurteilung

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

+ 2,6 %

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

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ergibt einen Ertragsfaktor von 26,91. Im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz werden für Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Ertragsfaktoren zwischen 20 – 28 ausgewiesen. Aufgrund des gewerblichen Anteils fällt dieser i.d.R. höher aus als bei reinen Wohnobjekten. Somit kann der Ertragswert ebenfalls anhand der Einordnung über den Ertragsfaktor plausibilisiert werden.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

Vor BOG:

- Ertragswert ca. 1.896 €/m²
- Sachwert: ca. 1.944 €/m²

Nach BOG:

- Ertragswert ca. 1.824 €/m²
- Sachwert: ca. 1.872 €/m²

Diese Ergebnisse liegen im üblichen Spannen für Wohn- und Geschäftshäuser. Werterhöhend wirken sich aus

- das jungen Baualters
- die vergleichsweise überdurchschnittlichen Bauweise / Ausstattung
- die besseren Energieeffizienz
- die gut erhaltenen historischen Fassade

Dagegen wirken die kleine Grundstücksfläche, keine Stellplätze sowie die eingeschränkte Nachfrage.

Die Ergebnisse wurden über Vergleichsangebote plausibilisiert. Sie unterstreichen den ermittelten Verkehrswert.

9. Verkehrswert (Marktwert)

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

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

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

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes Kettengasse 8 / Marktstraße 49, 76887 Bad Bergzabern zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2025 auf ca.:

760.000,- €

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, 09.12.2025

Ort, Datum



Selina Butz, M.Sc.

Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)

World Recognised Valuer (WAVO WRV)

Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra)

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)



Anlagen

Fotodokumentation

Außenaufnahmen



Bild 1 – Außenansicht Gebäude



Bild 2 – Verkehrsberuhigte Zone



Bild 3 – Eingang Kettengasse



Bild 4 – Nordansicht



Bild 5 – Nordfassade



Bild 6 – Zugang Wohnbereich

Innenaufnahmen Gaststätte (EG)



Bild 7 – Eingang Gaststätte



Bild 8 – Gastraum



Bild 9 – Gastraum



Bild 10 – Bar



Bild 11 – WC-Bereich



Bild 12 – Herren-WC



Bild 13 – Lager



Bild 14 – Elektrik



Bild 15 – Heizung



Bild 16 – Küche



Bild 17 – Küchengeräte



Bild 18 – Lagerraum

Innenaufnahmen Wohnen (OG)



Bild 19 – Treppenaufgang Wohnbereich



Bild 20 – Wohnungseingänge

Wohnen WE 1 (OG + DG)



Bild 21 – Wohnzimmer (Altbau)



Bild 22 – Schlafzimmer



Bild 23 – Balkon



Bild 24 – Küche



Bild 25 – Zugang 2. OG aus dem Flur



Bild 26 – Offene Decke



Bild 27 – Zimmer (2. OG)



Bild 28 – Badezimmer (2. OG)



Bild 29 – Zugang Dachboden



Bild 30 – Zwischensparrendämmung

Wohnen WE 2 (OG)



Bild 31 – Schlafzimmer



Bild 32 – Badezimmer



Bild 31 – Küche



Bild 32 – Terrasse überdacht

Wohnen WE 3 (DG)

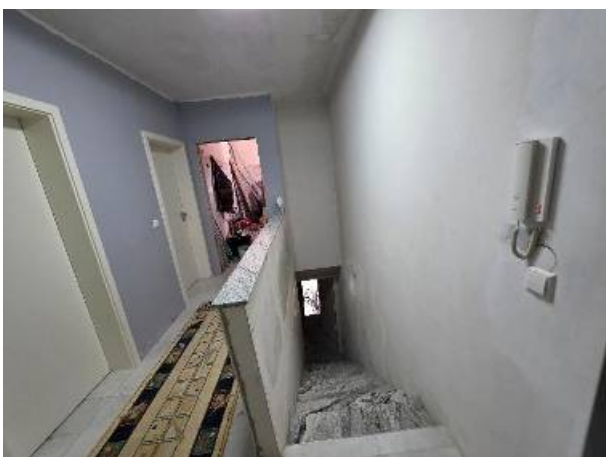


Bild 33 – Treppe



Bild 34 – Badezimmer



Bild 35 – Küche genutzt als Wohnraum



Bild 36 – Zimmer



Bild 37 – Defekte Steckdosen



Bild 38 – Badezimmer 2 (Rohbau)

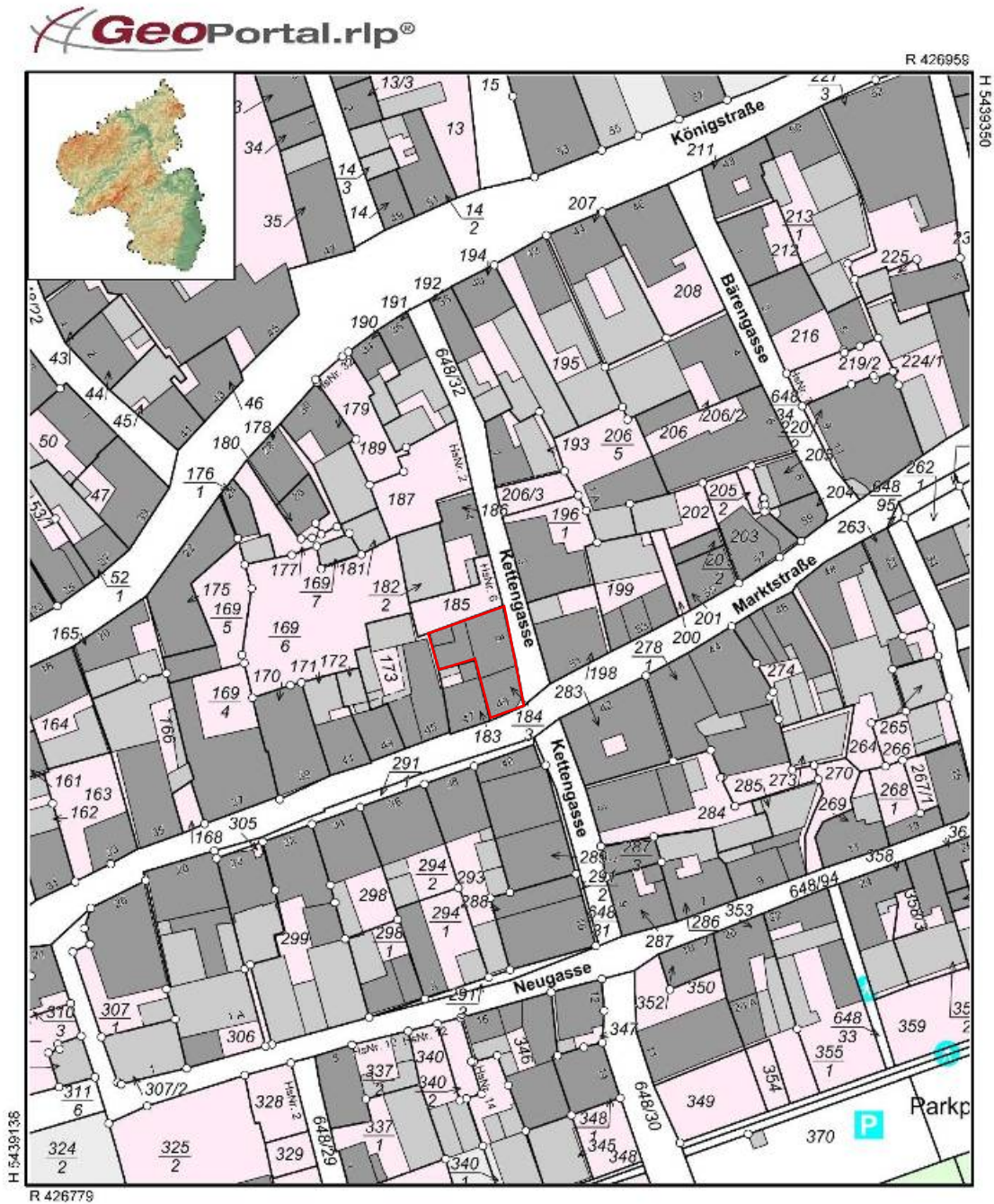


Bild 39 – Balkon



Bild 40 – Flur und Heizungssteuerung

Lageplan



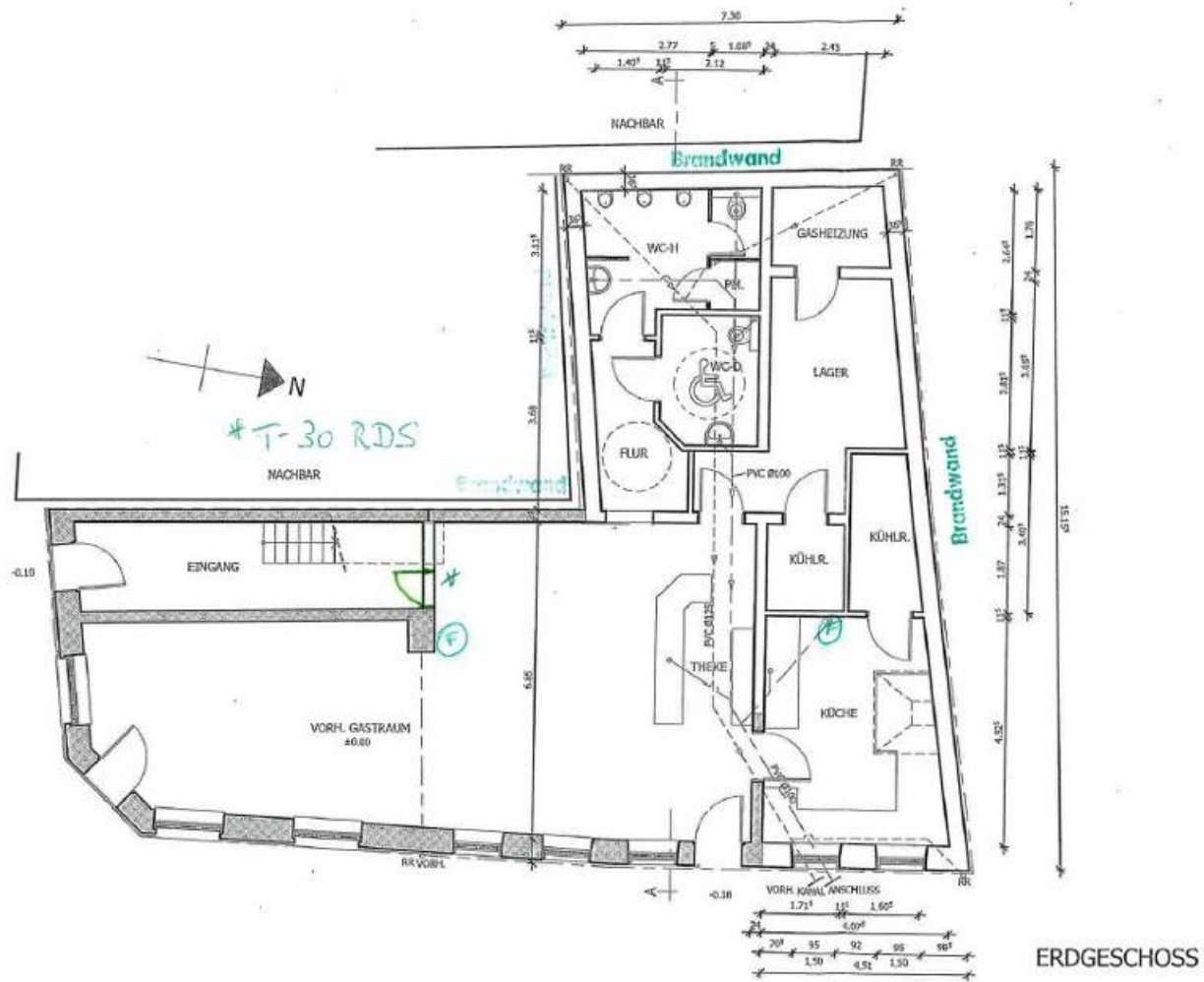
Datum: 26.11.2025

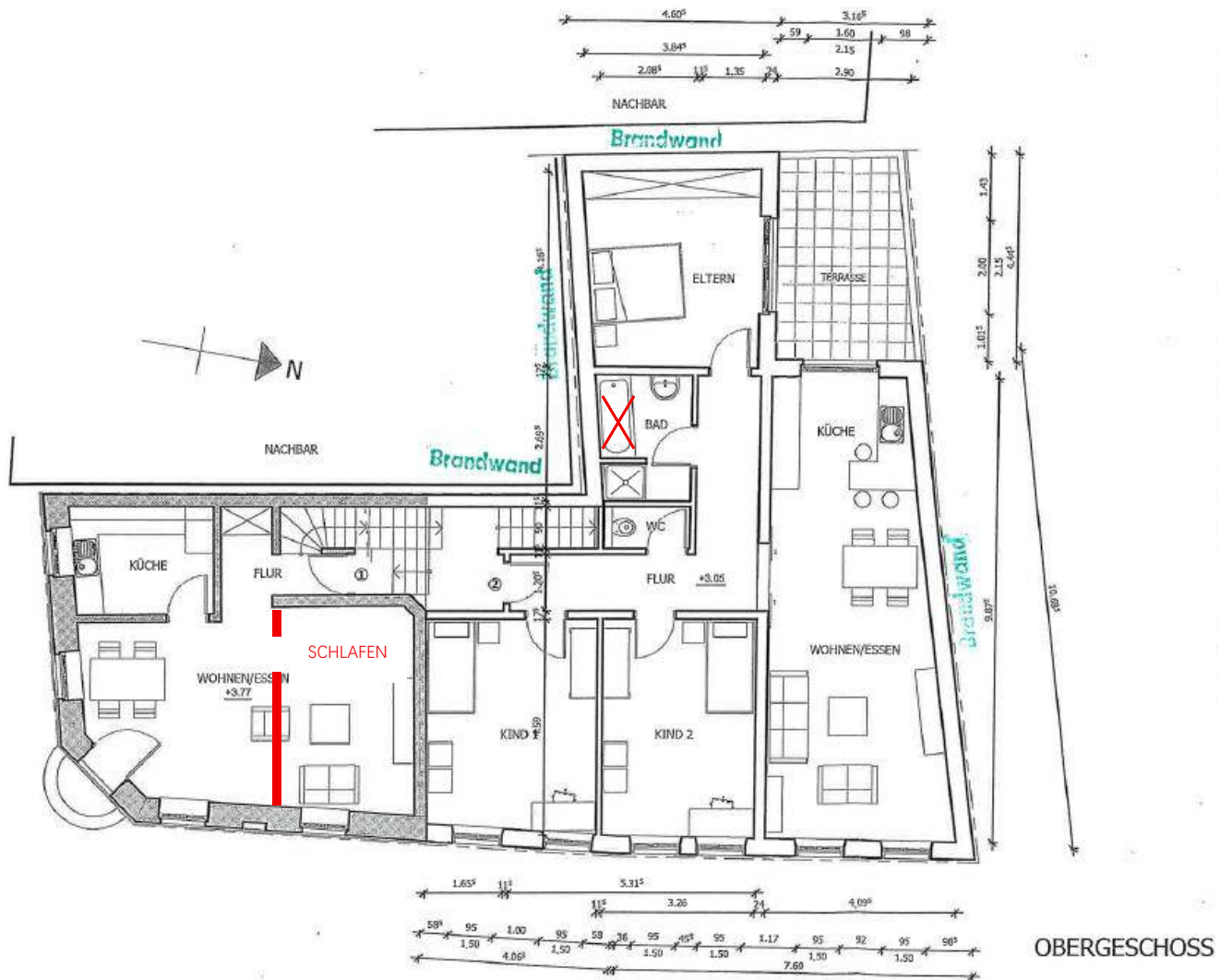
Maßstab: 1 : 1000

Notiz

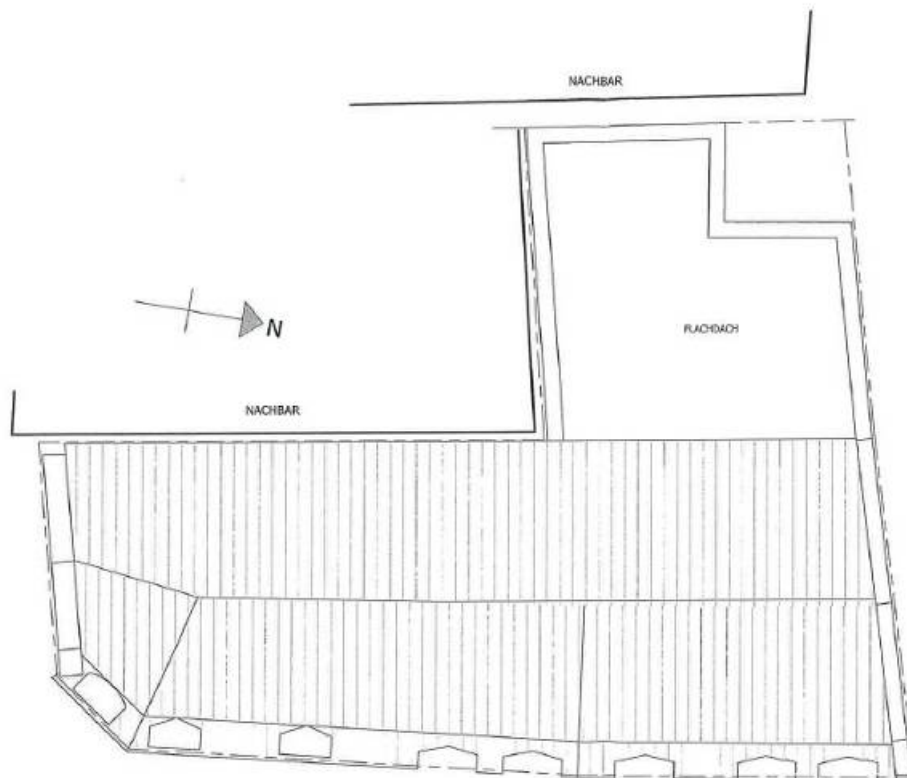


Grundrisse, Ansichten, Schnitt

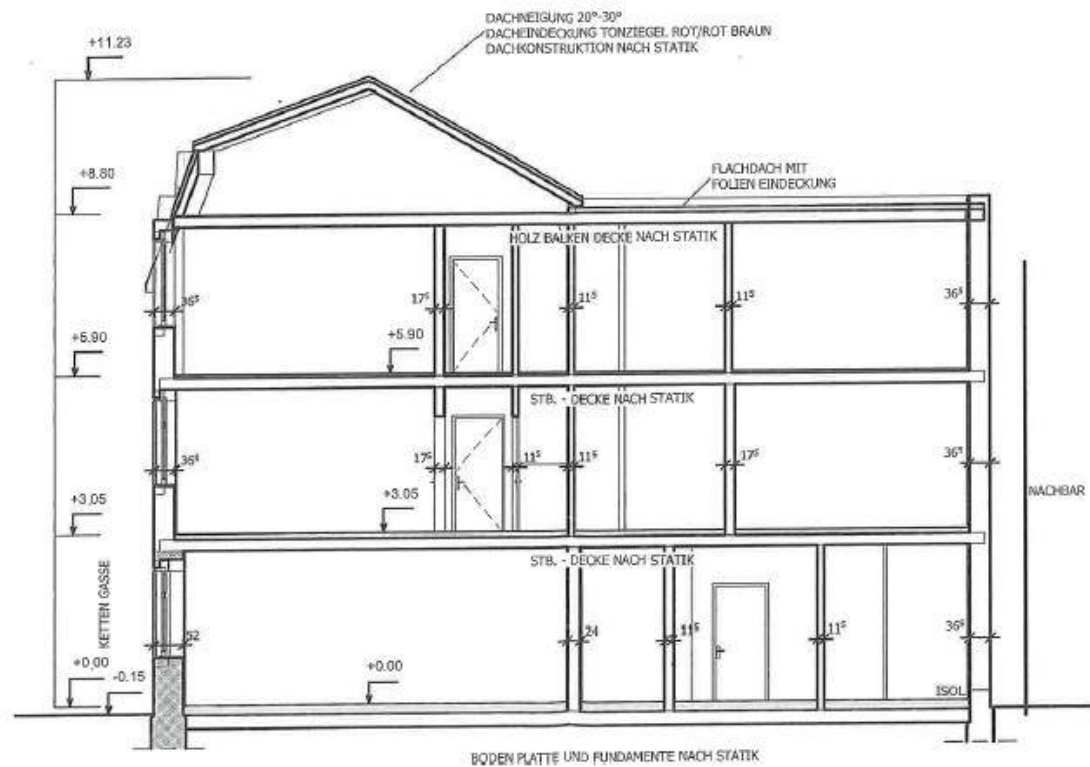




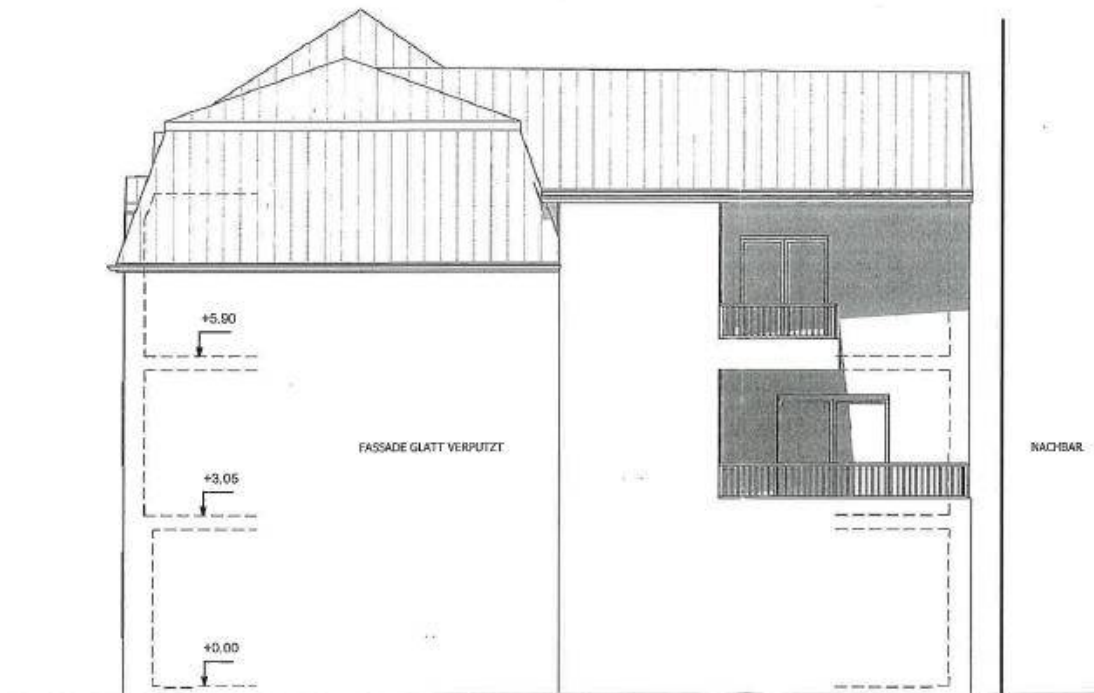




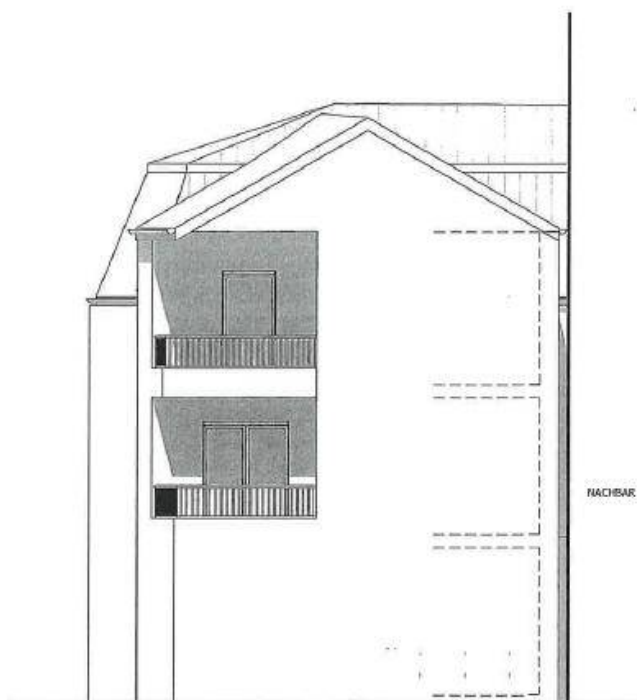
DACHGESCHOSS



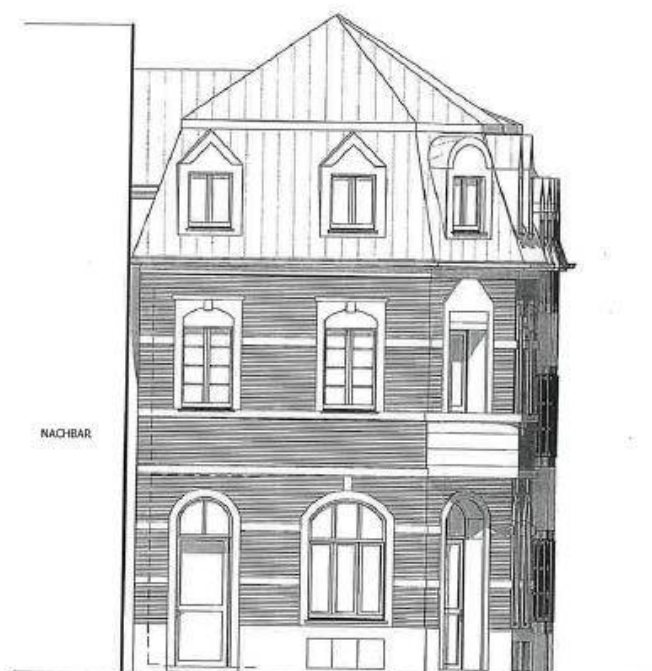
ANSICHT VON KETTEN GASSE OSTEN



ANSICHT VON NORDEN

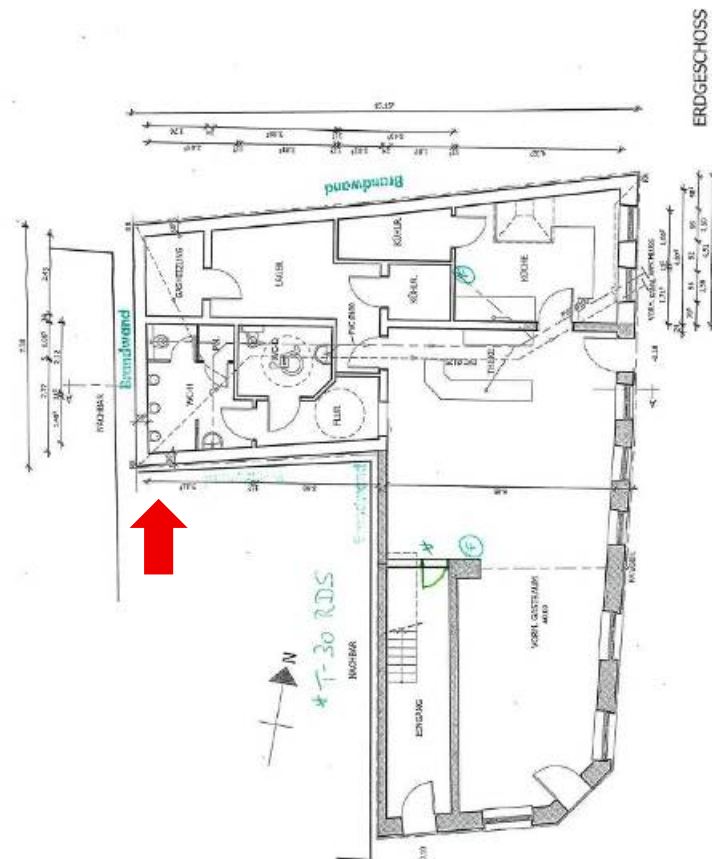


ANSICHT VON WESTEN

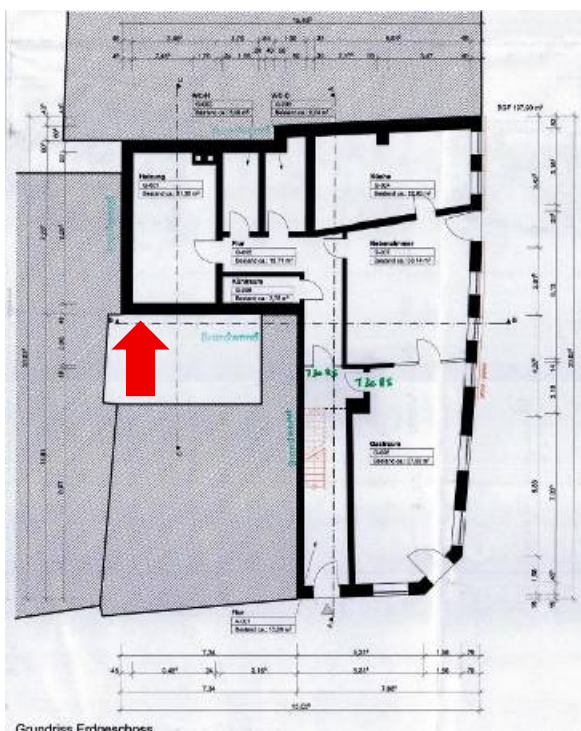


ANSICHT VON SÜDEN

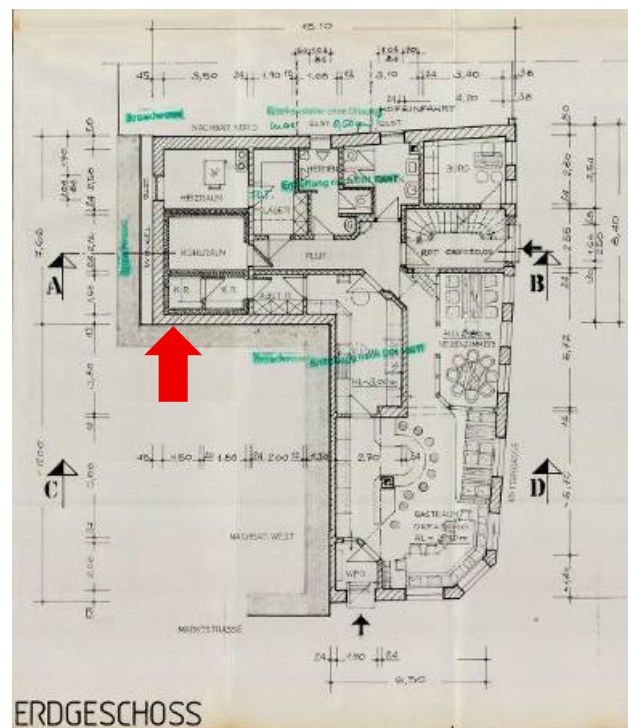
Vergleich Erdgeschoss Grundrisse von 1966, 2012 und 1980 sowie Luftaufnahme



Grundriss EG 2016



Grundriss EG 2012



Grundriss EG 1980



Aktuelle Luftaufnahme (Quelle: Geoportal RLP)



Aktuelle Luftaufnahme mit Gebäudedarstellung (Quelle: Geoportal RLP)

Wohn-/Nutzflächenberechnung

Berechnung der Nutzfläche

ERDGESCHOSS

Gastraum Bestand	:	29,62 m ²	
Gastraum Neu	:	<u>47,95 m²</u>	77,57 m ²
Küche	:	18,59 m ²	
Kühlraum	:	3,21 m ²	
Kühlraum	:		
Lager	:		
Gasheizung	:	4,22 m²	
WC Herren	:	9,25 m ²	
PM	:	1,18 m ²	
WC Damen	:	5,79 m ²	
Flur	:	5,38 m ²	
		145,00 m ²	
./. 3% für Putz	-	4,35 m ²	
Gaststätte EG gesamt		<u>140,65 m²</u>	

Bemerkung: der Heizraum wird der allgemeinen Nutzfläche zugerechnet

Treppenhaus

EG Eingang Bestand	:	11,28 m ²	
OG	:	3,33 m ²	
		14,61 m ²	
./. 3% für Putz	-	0,44 m ²	
Treppenhaus EG + OG gesamt		<u>14,17 m²</u>	

Zusammenstellung Nutzfläche

Gaststätte	140,65 m ²	
Treppenhaus EG + OG	14,17 m ²	
Gesamt	<u>154,82 m²</u>	

davon Bestand

Gastraum Bestand	29,62 m ²	
EG Eingang Bestand	11,28 m ²	
Bestand Nutzfläche gesamt	<u>40,90 m²</u>	
Neu Nutzfläche gesamt	113,92 m²	

Berechnung der Wohnfläche

WOHNUNG 1 BESTAND

OBERGESCHOSS

Flur	:	3,54 m ²
Wohnen/Essen	:	27,07 m ²
Küche	:	6,90 m ²
		37,51 m ²
	./. 3% für Putz	- 1,13 m ²
Wohnung 1 Bestand OG		36,38 m ²

2. OBERGESCHOSS

Flur	:	4,70 m ²
Kind	:	13,12 m ²
Eltern	:	15,05 m ²
Bad	:	6,90 m ²
		39,77 m ²
	./. 3% für Putz	- 1,19 m ²
Wohnung 1 Bestand 2.OG		38,58 m ²

Zusammenstellung Wohnfläche

Wohnung 1 Bestand

OG	36,38 m ²
2.OG	38,58 m ²
Gesamt	74,96 m ²
	=====

WOHNUNG 2 NEU
OBERGESCHOSS

Flur	:	11,55 m ²
WC	:	1,71 m ²
Bad	:	5,27m ²
Eltern	:	15,29 m ²
Küche		
Wohnen/Essen	:	34,54 m ²
Kind 1	:	16,31m ²
Kind 2	:	14,96m ²

		99,63 m ²
./. 3% für Putz	-	2,98 m ²

		96,65 m ²
+ Terrasse 12,22 m ² /2	+	6,11 m ²

Wohnung 2 Neu OG gesamt		102,76 m²
		=====

WOHNUNG 3 NEU
2. OBERGESCHOSS

Flur	:	11,73 m ²
Bad	:	5,21 m ²
Eltern	:	15,87 m ²
Küche		
Wohnen/Essen	:	50,58 m ²
Kind 1	:	16,20 m ²
WC	:	2,70 m ²

		102,29 m ²
./. 3% für Putz	-	3,07 m ²

		99,22 m ²
+ Terrasse 6,51 m ² /2	+	3,25 m ²

Wohnung 3 Neu 2.OG gesamt		102,47 m²
		=====

Zusammenstellung der Wohnflächen insgesamt

Wohnung 1 Bestand (OG + 2.OG)	74,96 m²
Wohnung 2 Neu (OG)	102,76 m²
Wohnung 3 Neu (2.OG)	102,47 m²

Insgesamt	280,19 m²
	=====

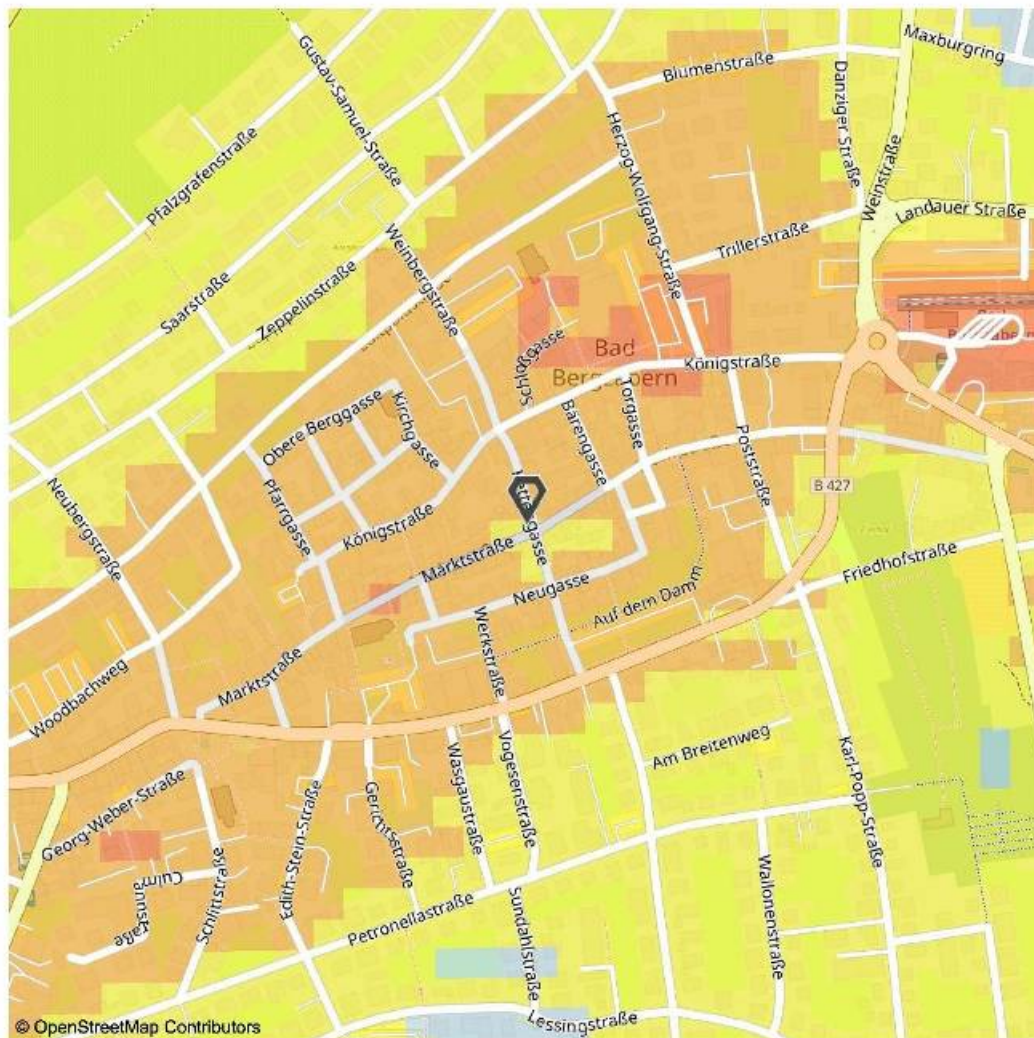
Neu Wohnfläche Wo 2 + 3 gesamt= 205,23 m²

Starkregengefährdung

76887 Bad Bergzabern, Marktstr. 49



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.0)