Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)
für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Sachverständigenbüo für Immobilienbewertung
Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße

T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21

info@as-immowert.de

Az.: 23727
Az. Gericht: 3 K 3/23
Datum: 03.12.2025
Ausfertigung Nr. __ / 4

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
Grundbuch von Wörth, Blatt 1905, Flurstück Nr. 505/5
Königstraße 20a in 76744 Wörth am Rhein



Nordwestansicht

Auftraggeber:	Amtsgericht Landau in der Pfalz Marienring 13 76829 Landau in der Pfalz
Wertermittlungsstichtag:	21.09.2023
Qualitätsstichtag:	21.09.2023
Verkehrswert, unbelastet:	**489.000,00 €**

Das Wohnhaus weist zum Wertermittlungsstichtag einen baurechtswidrigen Zustand auf und es besteht rechtlich nur eine Zuwegung < 0,80 m Breite zum Wohnhaus, es ist daher eine nachträgliche Genehmigung erforderlich und für die Wertermittlung wurden daher Annahmen getroffen

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 11 Seiten Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE ANGABEN 3
1.1 Bewertungsobjekt 3
1.2 Auftraggeber 3
1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck 3
1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer 3
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 3
1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben 3
1.7 Arbeitsunterlagen / Auskünfte 4
1.8 Feststellungen für das Gericht 5
2 LAGEBESCHREIBUNG 6
2.1 Makrolage 6
2.2 Mikrolage 7
3 OBJEKTBESCHREIBUNG 8
3.1 Grundstücksgestalt und -größe 8
3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser 8
3.3 Rechte und Belastungen 8
3.4 Rechtliche Gegebenheiten 10
3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand 12
3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen 13
3.7 Flächen und technische Daten 18
4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG 19
4.1 Immobilienmarkt 19
4.2 Wertermittlungsverfahren 20
4.3 Verfahrenswahl 20
4.4 Bodenwertermittlung 21
4.5 Ertragswertermittlung 25
4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 29
4.7 Verfahrensergebnis 32
4.8 Verkehrswert, unbelastet 33
4.9 Rechte und Belastungen 34
LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN 35
ANLAGEN 36
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte 36
Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022 37
Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts 38
Anlage 4: Grundrisse, Schnitt 39
Anlage 5: Fotos 43

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein mit einem Dreifamilienhaus bebautes Grundstück, Königstraße 20a, 76744 Wörth am Rhein.

1.2 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Landau in der Pfalz, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz.

1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist gemäß Beschluss vom 19.07.2023 mit dem Aktenzeichen 3 K 3/23
im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
(Antragsteller/in) und ### (Antragsteller/in) gegen ### (Antragsgegner/in)
zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.
Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen.
Das Gutachten soll in 4-facher Ausfertigung erstattet werden sowie im PDF-Format (Gutachten und Anlagen in getrennten Dateien) übermittelt werden.
Das Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 11 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 01.09.2023 zugestellt.
Die Ortsbesichtigung wurde für den 21.09.2023 angekündigt und das Objekt in der Zeit von 16.30 – 18.30 Uhr besichtigt. Zu diesem Termin war Antragstellerin 1. ### anwesend. Die Beteiligte gestattete keine Aufnahme von Innenfotos in der EG-Wohnung.
Das Anwesen konnte größtenteils von innen und außen besichtigt werden, nicht besichtigt werden konnte der in den Planunterlagen mit „Garage“ bezeichnete Kellerraum und das Schlafzimmer in der EG-Wohnung.

1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.
Der Wertermittlungsstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Wertermittlungsstichtag ist der 21.09.2023.
Der Qualitätsstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungsstichtag.

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2023 mit letzter Änderung vom 27.01.2023 vor.

Amtsgericht	Kandel
Grundbuch	Wörth
Grundbuchblatt	1905
Bestandsverzeichnis: *(Grundstücke)*	lfd. Nr. 1 Gemarkung Wörth Flurstück Nr.: 505/5 Wirtschaftsart und Lage: An der Königstraße, Bauplatz, Straße Größe: 770 m²

Die Katasterangaben im Flurstücks- und Eigentümernachweise vom 28.07.2023 bezeichnet die Lage mit

Königstraße 20 A und die tatsächliche Nutzung wird mit 685 m² Wohnbaufläche und 85 m² allgemeiner Straßenverkehrsfläche (Klassifizierung als Gemeindestraße) angegeben.

Abteilung I: *(Eigentümer)*	a) XXX, zu ½-Anteil, b) XXX, zu ½-Anteil
Abteilung II: *(Lasten und Beschränkungen)*	lfd. Nr. 3 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2a ###): Nießbrauch für ###, geb. am ###. Gemäß Bewilligung vom 14.12.2021 (Urkunde 4128 K/2021, Notar Dr. jur. Robert Kiefer in Kandel) eingetragen am 11.01.2022. lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 3 K 3/23); eingetragen am 27.01.2023. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.
Abteilung III: *(Grundpfandrechte)*	Für die Bewertung nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Verkaufsfall sachgemäß berücksichtigt werden.

1.7 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Von den Beteiligten zur Verfügung gestellt:

- Mietwertgutachten vom 10.05.2023 über den Mietwert der EG-Wohnung und Garage

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.01.2023
- Bewilligungsurkunde Nr. 4128 K/2021 (Ma) vom 14.12.2021
- Bodenrichtwert 2022, Premiumdienst, Abruf auf GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Flurstücks- und Eigentümerausweis sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz vom 28.07.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Germersheim vom 28.07.2023 und weitere Abklärungen
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan (www.geoportal.rlp.de), Abruf 27.07.2023
- Bescheinigung über den Erschließungsbeitrag der Stadt Wörth am Rhein vom 31.07.2023
- Bescheinigung über einmalige Kanalbeiträge der Stadt Wörth am Rhein vom 07.08.2023
- Auskunft der SGD Süd (BIS-BOKAT) vom 02.08.2023
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Germersheim, bereitgestellt am 01.09.2023 und weitere Abklärungen
- Einsicht Denkmalliste des Landkreises Germersheim
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 21.09.2023
- Fotodokumentation vom 21.09.2023

1.8 Feststellungen für das Gericht

a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht augenscheinlich nicht.

b) Name des Verwalters und Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Ein Verwalter ist soweit bekannt nicht bestellt.

c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Die Wohnung im EG wird von der Nießbrauchberechtigten Person bewohnt, die Wohnungen im OG und DG sind vermietet.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Es bestehen keine Hinweise auf eine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Das Objekt wird zu Wohnzwecken genutzt.

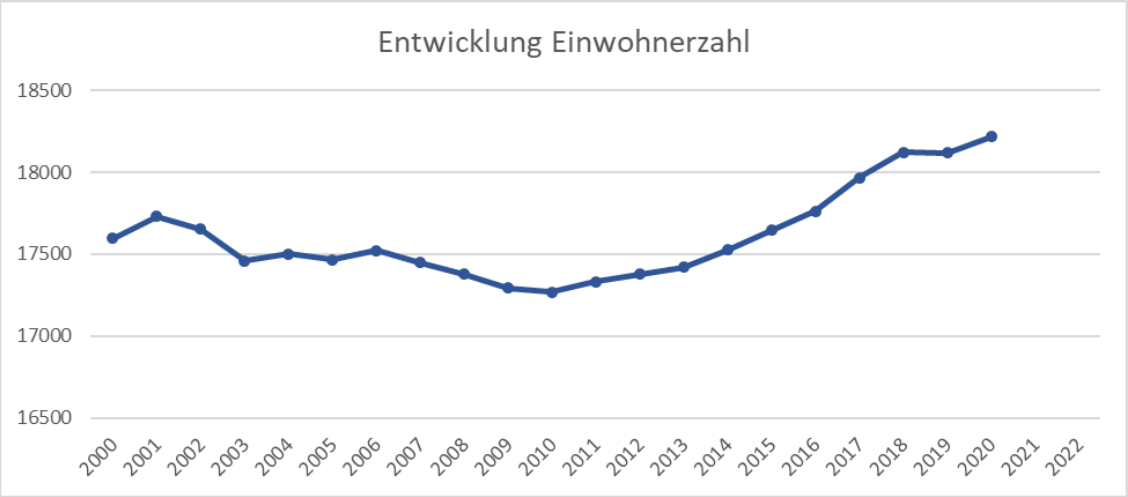
f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden:
Keine.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis wurde bislang für das Bewertungsobjekt nicht erstellt bzw. wurde mir nicht zur Verfügung gestellt.

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Stadt Wörth am Rhein liegt in Rheinland-Pfalz im Süden der Vorderpfalz und in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Gemäß Landesplanung ist die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen.
Wörth am Rhein zählt rd. 18.350 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Einwohnerzahl hat in den Jahren seit dem Zensus 2011 stetig zugenommen. [1] Der Anteil der Altersklasse 65 Jahre und älter liegt in Wörth bei 22,9 % und damit 0,6 %-Punkte unter dem mittleren Anteil verbandsfreier Gemeinden gleicher Größenklasse in Rheinland-Pfalz.



Wörth am Rhein ist ein großer Produktions- bzw. Montagestandort der Autoindustrie, Daimler betreibt hier das größte Nutzfahrzeugwerk der Welt.[2] Daneben sind u.a. Automobilzulieferer angesiedelt und eine große Papierfabrik.
Wörth am Rhein verfügt über sehr gute Anschlüsse an das Transportnetz, u.a. gibt es einen großen Binnenhafen.
Der Kaufkraftindex für Wörth am Rhein beträgt 99,9, die Einzelhandels-Zentralitätskennziffer 109,5. Der Bundesdurchschnitt liegt jeweils bei 100,0.[3]
Die Arbeitslosenquote liegt zum Wertermittlungsstichtag im Landkreis Germersheim mit 4,3 % rd. 0,7 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,4 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: September 2023).[4]
Wörth am Rhein ist sehr gut über die A 65 Richtung an das Fernstraßennetz angebunden. Der internationale Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 135 km innerhalb einer Stunde und zwanzig Minuten zu erreichen, der Baden Airport ist nur ca. 45 km entfernt. Wörth am Rhein verfügt über Anschluss an die Regionalbahn Richtung Neustadt a.d.W./Karlsruhe, außerdem über ein Straßenbahn- und Buslinien-netz. Zahlreichen Anschluss an das Fernverkehrsschienennetz gibt es in Karlsruhe.

[1] Quelle: www.statistik.rlp.de
[2] Quelle: www.woerth.de
[3] Quelle: GfK-Regionaldaten 2020 veröffentlicht durch die RHEINPFALZ Verlag und Druckerei GmbH & Co. KG.
[4] Quelle: https://statistik.arbeitsagentur.de

2.2 Mikrolage

Lage
Das Objekt befindet sich im Osten von Wörth in der Königstraße.
Die Königstraße ist voll ausgebaut, die Straße ist asphaltiert, Gehwege sind beidseitig vorhanden.
Parkmöglichkeiten sind entlang der Erschließungsstraße vorhanden.

Umgebung/Bebauung
Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht aus Wohnhäusern, überwiegend als freistehende Einfamilienhäuser. In der Königstraße befindet sich die Dammschule (Grundschule).

Immissionen
Besondere Lärmquellen aus dem Straßenverkehr und/oder Geruchsbelästigungen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Sonstige Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung keine festgestellt.

Verkehrs- und Geschäftslage
Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden, in ca. 300 m Entfernung ist eine Bushaltestellte (Ottstraße) vorhanden.
Der Bahnhof Wörth (Rhein) mit Anschluss Richtung Landau/Neustadt und Karlsruhe ist fußläufig ca. 600 m entfernt.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 750 m vorhanden (LIDL), in einem weiteren Umkreis finden sich weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.
In Wörth sind Kindertagesstätten, 2 Grundschulen und eine berufsbildende Schule, die Carl-Benz-Gesamtschule und das Europa-Gymnasium vorhanden.
Die medizinische Versorgung ist durch eine ausreichende Anzahl an Ärzten, Apotheken und Krankenhäuser in Kandel und Karlsruhe sichergestellt.

Freizeitmöglichkeiten
In Wörth am Rhein bieten sich zahlreiche Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten, v.a. durch die Nähe zum Rhein und die gute Erreichbarkeit von Pfälzer Wald im Westen.

3 OBJEKTBESCHREIBUNG

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Flurstück Nr. 505/5 liegt westlich der Königstraße.
Der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz), zusätzliche Kennzeichnung (Umrandung) des Grundstücks durch den Verfasser

Das Grundstück hat im rückwärtigen, bebauten Grundstücksbereich, eine maximale Breite von rd. 22 m und reicht bis eine Tiefe von rd. 65 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.
Das Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 770 m² auf.
Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und stimmt mit der Angabe im Flurstücks- und Eigentümernachweis überein, die tatsächliche Nutzung wird mit 685 m² Wohnbaufläche und 85 m² allgemeiner Straßenverkehrsfläche (Klassifizierung als Gemeindestraße) angegeben.
Eine Teilfläche der Wohnbaufläche dient als Zufahrt zum bebauten Grundstücksbereich in 2. Reihe.
Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist weitgehend eben.

3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Es handelt sich, soweit ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt. Die Bodenbeschaffenheit wurde nicht untersucht.
Hinweis: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis können Herrschvermerke eingetragen sein, wenn das Grundstück dinglich gesichert durch Rechte begünstigt ist.

Im Grundbuch von Wörth, Blatt 1905, ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk vorhanden.

Zusätzlich wurde beim Grundbuchamt angefragt, ob die Grundbücher des westlich gelegenen Flurstücks Nr. 436 und des südlich gelegenen Flurstück Nr. 509/2 in Abteilung II mit einer Eintragung zugunsten des Bewertungsobjekts belastet sind, entsprechende Eintragungen sind nicht vorhanden.

Abteilung II

Im Grundbuch von Wörth, Blatt 1905, sind in Abteilung II Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 3 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2a ###):
Nießbrauch für ###, geb. am ###.

Gemäß Bewilligung vom 14.12.2023 (Urkunde 4128 K/2021, Notar Dr. jur. Robert Kiefer in Kandel) eingetragen am 11.01.2022.

lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 3 K 3/23); eingetragen am 27.01.2023.

Hinweis: Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen. Auf das Nießbrauchrecht wird in Kap. 4.9 eingegangen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

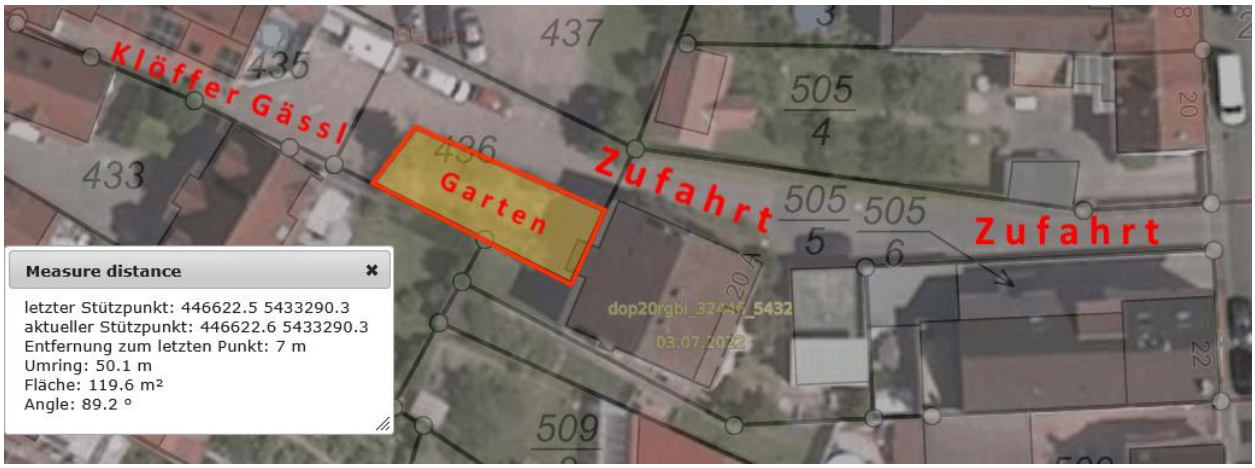
Zum Wertermittlungsstichtag wurden mir folgende Mietverhältnisse bekannt gemacht:
Die Wohnung im OG ist seit 01.04.2004 an ### vermietet, die monatliche Kaltmiete beträgt 600,00 €, eine Index- oder Staffelmiete ist nicht vereinbart. Eine Mietanpassung wurde nach Angabe noch nicht durchgeführt.
Die Wohnung im DG ist seit 01.04.2022 an ### vermietet, die monatliche Kaltmiete beträgt 600,00 €, eine Index- oder Staffelmiete ist nicht vereinbart.

Weitere sonstige privatrechtlichen Rechte sind mir nicht bekannt bzw. wurden mir nicht bekannt gemacht.

3.3.3 Besonderheiten

Folgende ungeregelte Besonderheiten sind vorhanden, da das Bewertungsobjekt in der Vergangenheit den gleichen Eigentümer, wie das westlich angrenzende Flst. Nr. 436 und das an die Ludwigstraße grenzende Flst. Nr. 435, hatte:

Der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 435 und 436 nutzt das zu bewertende Grundstück (Flst. Nr. 505/5) als Zufahrt zu den auf seinem Grundstück befindlichen rückwärtigen Stellplätzen. Eine Grunddienstbarkeit ist am Bewertungsobjekt nicht eingetragen. Die Nutzung ist demnach geduldet, jedoch nicht dinglich in Form eines Geh- und Fahrtrechts gesichert.
Zudem werden die Flst. Nr. 435, 436 und 505/5 als Verbindungsweg für Fußgänger von der Ludwigstraße zur Königstraße genutzt, im Dorf ist der Verbindungsweg nach Angabe eines Anliegers als „Klöffer-Gässl“ bekannt.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Luftbild (Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz), zusätzliche Kennzeichnung der Gartenfläche und der Zufahrt durch den Verfasser

Das Mehrfamilienwohnhaus Königstraße 10a ist mit einem sehr geringen Grenzabstand von < 1 m zum westlichen Nachbargrundstück Flst. Nr. 436 errichtet und überbaut mit dem Eingangsvorbau auf Flst. Nr. 436. Auf dieser Gebäudeseite befindet sich der Objektzugang und das Treppenhaus. Für den Zugang wird schätzungsweise ein Grundstücksstreifen von ca. 1,5 m auf dem Nachbargrundstück mitgenutzt. Der Zugang zu dem Objekt ist gemäß Mitteilung des Grundbuchamts nicht dinglich gesichert.

Das Bewertungsobjekt nutzt eine Teilfläche (rd. 120 m²) vom benachbarten Flst. Nr. 436 als Gartenfläche. Die fremdgenutzte Fläche ist zudem zur Zufahrt und den Stellplätze hin eingefriedet. Die Nutzung der Teilfläche des Nachbargrundstücks ist nicht dinglich gesichert, nach Angabe besteht hierfür auch kein Miet-/Pachtvertrag oder eine sonstige schuldrechtliche Vereinbarung.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wörth stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Gemischte Baufläche (M) dar.
Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß den im GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz von der Stadtverwaltung Wörth bereitgestellten Bebauungsplänen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Abruf am 27.07.2023). Daher sind Bauvorhaben nach § 34 zu beurteilen, d.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir keine bekannt.
Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt. Die Bauakte der Kreisverwaltung Germersheim (bzw. Auszüge aus der Bauakte) wurde digital zur Verfügung gestellt.
In der Bauakte sind demnach 3 Bauvorhaben abgelegt.

- Mit Beschluss vom 31.10.1962 wurde die baupolizeiliche Genehmigung für den Neubau eines Wohnhauses (BV 63/62) erteilt.
  Es besteht eine Abweichung zwischen dem gestempelten Lageplan und der tatsächlichen Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück, Mindestgrenzabstände sind nicht eingehalten. Ein Schlussabnahmeschein liegt mir nicht vor.
- Mit Beschluss vom 14.02.1966 wurde die baupolizeiliche Genehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses (BV 7/66) erteilt.
  Es besteht eine Abweichung zwischen dem gestempelten Lageplan und der tatsächlichen Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück, Mindestgrenzabstände sind nicht eingehalten. Dem Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses lag der Lageplan aus dem Bauantrag für den Neubau des Wohnhauses aus dem Jahre 1962 bei. Ein Schlussabnahmeschein liegt mir nicht vor.
- Mit Schreiben vom 16.12.1980 wurde die Genehmigung für einen Garagenneubau (BV 1262/80) erteilt. Ein Schlussabnahmeschein liegt mir nicht vor.

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der Zustand legalisiert oder beseitigt werden muss.
Von der unteren Bauaufsichtsbehörde aus Germersheim wurde auf Nachfrage die baurechtliche Situation als rechtswidrig bestätigt und darauf hingewiesen, dass eine nachträgliche Genehmigung (Legalisierung) erforderlich ist. Es ist demnach gemäß § 8 LBauO Absatz 6 eine 3 m tiefe Abstandsfläche in Richtung Süden erforderlich und gemäß § 30 LBauO Abs. 2 Nr. 1 eine 5 m tiefe Brandschutz-Abstandsfläche. Die 5 m tiefe Abstandsfläche ist erforderlich, weil der Grenzabstand < 2,5 m beträgt. Ggf. gelöst werden kann die Problematik durch die Zustimmung des Nachbarn zu einer Abstandsbaulast oder den Kauf einer Teilfläche des Nachbargrundstücks oder durch das Zumauern der Fensteröffnungen in der Grenzwand. Wenn die Baulast nicht zugelassen wird, kann ein Antrag auf Abweichung nach § 69 LBauO gestellt werden.

3.4.3 Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Germersheim ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt (Abruf 27.07.2023). Daher wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag kein Denkmalschutz besteht.

3.4.4 Baulasten

Eine Baulast ist die freiwillige öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und ist folgendermaßen in der Musterbauordnung (MBO) definiert: *„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben."* Das Instrument der Baulast kommt häufig dann zur Anwendung, wenn ein Baugrundstück allein nicht die für die Erteilung einer Baugenehmigung notwendigen Eigenschaften aufweist.
Von der Kreisverwaltung Germersheim wurde mit Schreiben vom 28.07.2023 mitgeteilt, dass im Baulastenverzeichnis für das Grundstück Gemarkung Wörth, Flurstück-Nr. 505/5 eine Baulast eingetragen ist.
Im Baulastenblatt Nr. 0004 findet sich die nachfolgende Eintragung:

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	2
1	Der/die jeweilige(n) Eigentümer der Grundstücke Pl.-Nr. 436, 437 u. 505/5, Ludwigstraße und Königstraße in Wörth, siehe beiliegenden Lageplan, ist/sind verpflichtet, daß diese Grundstücke auf die Dauer der Bebauung und gemeinsamen Nutzung als Grundstückseinheit zusammengefaßt bleiben.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 30. 07. 93 6728 Germersheim - Kreisverwaltung - Im Auftrag 30. 07. 93 Keller Oberbauamtsrat

Die Eintragungsverfügung wurde/konnte von der Kreisverwaltung Germersheim nicht zur Verfügung gestellt (werden).
Es handelt sich nach Angabe um eine Vereinigungsbaulast.
Kröll u.a.[5] schreiben hierzu:
„Die inneren Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Grundstücken werden durch eine Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich unbeachtlich. Obwohl also ein Gebäude über Grundstücksgrenzen hinweg errichtet wurde, liegt es aufgrund der Vereinigungsbaulast gleichwohl auf einem einzigen Grundstück im bauordnungsrechtlichen Sinne. Das ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn das Eigentum an den einzelnen Grundstücken auseinanderfällt. Denn mittels der Vereinigungsbaulast wird verhindert, dass einzelne Eigentümer auf ihrem Grundstück Veränderungen vornehmen, die für das Einzelgrundstück zulässig wären, aber für das Gebäude insgesamt zu einem baurechtswidrigen Zustand führen würden."

Solange sich alle beteiligten Grundstücke in der Hand eines einzigen Eigentümers befinden, wird man einer Vereinigungsbaulast kaum eine Wertrelevanz beimessen. In der Literatur wird das Vorhandensein einer Vereinigungsbaulast für die Dauer einer bereits bestehenden Nutzung bei Eigentümeridentität als unproblematisch beschrieben.
Das Eigentum an den beteiligten Grundstücken kann jedoch auch auseinanderfallen, zum Beispiel durch Teilverkäufe einzelner Grundstücke. In diesem Fall ist die Verfügungsgewalt eingeschränkt und die Baulast kann zu einer Wertminderung führen.

Es wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass der fehlende Grenzabstand zu Flst. Nr. 436 durch die Baulast legalisiert wurde.
Sollte dies nach rechtlicher Prüfung nicht zutreffen, so wäre das Gutachten fortzuschreiben.

[5] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion mit Datum 02.08.2023 liegt vor. Demnach ist das Grundstück Flurstück Nr. 505/5 in der Gemarkung Wörth im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
Es wird von einem Altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen. Sollten anderweitige Erkenntnisse vorliegen, so wäre die Wertrelevanz zu prüfen und das Gutachten ggf. fortzuschreiben.
Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt schadstoff- und kontaminationsfrei erstellt wurde, dies betrifft ebenfalls den Holzschutz.

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert.
Gemäß Bescheinigung der Stadtverwaltung Wörth am Rhein vom 31.07.2023 liegt das Grundstück Flurstück Nr. 505/5 an einer öffentlichen Verkehrsanlage. Die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB sind fertig gestellt und der Erschließungsbetrag nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wörth a. Rh. Bereits entrichtet ist. Um- und Ausbaumaßnahmen werden über „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ finanziert.
Gemäß Bescheinigung der Stadtverwaltung Wörth am Rhein vom 07.08.2023 sind einmalige Beiträge nach der Satzung über die Erhebung von Entgelten für die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Wörth a. Rh. nicht zu entrichten bzw. wurden bereits entrichtet.
Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden (Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telekommunikation).
Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück zum Wertermittlungsstichtag um baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 4).

3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen

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 so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Auf dem Flurstück Nr. 505/5 in der Gemarkung Wörth ist ein Dreifamilienwohnhaus und eine Doppelgarage errichtet.

Das Wohnhaus ist ohne Einhaltung des üblichen Grenzabstands nach LBauO errichtet und abweichend zum genehmigten Lageplan. Die Grenzabstände sind entlang der Westgrenze zu Flst. Nr. 436 und entlang der Südgrenze zu Flst. Nr. 509/2 nicht eingehalten.
Der Eingangsvorbau überbaut auf das Flst. Nr. 436 und der Zugangsbereich und ein Teil des Gartens auf der Westseite des Objekts befinden sich innerhalb der Grundstücksgrenzen von Flst. Nr. 436.

3.6.1 Wohnhaus

Das Gebäude ist ein massiv errichtetes, vollständig unterkellertes, 2-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr / Modernisierungen
Das Wohnhaus wurde nach Aktenlage ca. 1962 errichtet, 1966 wurde der Ausbau des Dachgeschosses genehmigt.
Folgende Modernisierungsarbeiten wurden vor ca. 20 Jahren u.a. durchgeführt: Fenster wurden erneuert, die Bäder wurden erneuert, Zählerkasten und Unterverteilungen, Fassadendämmung.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften
Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Gemäß Grundrissskizze weisen die Wohnhausaußenwände eine Stärke von 30 cm auf, die Außenwände sind zusätzlich gedämmt (ca. 6 cm Dämmstärke).
Die Dacheindeckung und die Dachdämmung wurden nicht erneuert.
Das Baujahr der Fenster wurde mit 2003 ermittelt, vorhanden sind Kunststofffenster.
Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Öl-Niedertemperaturheizung aus dem Jahre 2003 (Vitorond 200) mit einer Nennwärmeleistung von 27 kW, die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizung (Warmwasserspeicher Vitocell 100 mit 200 Liter Speicherinhalt).

Geschosse / Nutzung
Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss.
Das Gebäude ist vollständig unterkellert, das Dachgeschoss ist vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut.
Das Wohnhaus wird zu Wohnzwecken genutzt.

Konstruktive Merkmale
Eine bauzeitliche Baubeschreibung liegt mir nicht vor.
Die Gründung des Gebäudes ist in den Planunterlagen zum Bauantrag aus dem Jahre 1962 mit Streifenfundamenten dargestellt.

Die Umfassungswände im Kellergeschoss sind örtlich geschalte Betonwände, die aufstehenden Außenwände und die tragenden Innenwände sind Mauerwerkswände.
Die Decken sind Montagedecken.
Die Fassade ist nachträglich gedämmt (d=6 cm), verputzt und gestrichen, der Sockel ist nicht gedämmt und farblich abgesetzt.
Das Dach ist ein Satteldach mit zimmermannsmäßiger Dachkonstruktion, Dacheindeckung Tonziegel. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Kupfer. Vorhanden sind zwei Schornsteine.

Hauseingang/Treppenhaus
Der Hauseingang verfügt über einen Vorbau, eine Aluminiumrahmenkonstruktion mit Einfachverglasung. Der Vorbau ist über die Grundstücksgrenze hinaus errichtet.
Die Klingeln sind am Eingangsvorbau befestigt, drei Briefkästen sind im Bereich des Zugangstürchens aufgestellt.
Der Zugangsbereich ist mit Waschbetonplatten befestigt, Zugangsstufen im Bereich des Hauseingangs sind nicht vorhanden.
Die Hauseingangstür ist aus Aluminium mit Vollverglasung (Drahtglas), Gehflügel und feststehendes Seitenelement, zusätzliche Verriegelungen im Falzbereich sind nicht vorhanden.
Der Eingangsbereich ist gefliest, Werksteinfliesen, die Wände sind verputzt.
Es sind fünf Stufen auf das Erdgeschossniveau vorhanden.
Die Geschosstreppe ist eine Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Werkstein.
Die Belichtung im Treppenhaus erfolgt über Glasbausteine.

Technische Gebäudeausstattung
Elektroinstallation: Zähler- und Sicherungskasten im Keller mit Datum aus dem Jahre 2002, es sind vier Zähler vorhanden, Ausführung mit Sicherungsautomaten, FI-Schalter in den Unterverteilungen für das EG, OG und DG. Unterputzinstallation in den Wohnräumen.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden. Warm- und Kaltwasseranschluss in Küche und Bad. Waschmaschinenanschlüsse im Keller. Der Wasserzähler befindet sich im Kellerflur, dort ist ein Wasserzähler vorhanden. Der Ort der Zwischenzähler wurde bei der Ortsbesichtigung nicht notiert.

Gasanschluss: nicht vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Der mit „Garage“ bezeichnete Kellerraum ist nach Eigentümerangaben ausgebaut/teilausgebaut und verfügt über eine eigene Nasszelle, hierfür ist eine Hebeanlage installiert.

Heizungsanlage- und Warmwasser: zentrale Öl-Niedertemperaturheizung (Fabrikat Viessmann, Typ Vitorond 200, aus dem Jahre 2003), Warmwasserspeicher mit V=200 Liter. Vorhanden ist ein kellergeschweißter Öltank mit einem Volumen von 6,5 m³. Alte Rippenheizkörper mit Thermostatventil zur Raumbeheizung.

Besondere Bauteile und Einrichtungen
Eingangsvorbau, Terrasse im EG, Balkon im OG.
Besondere Einrichtungen: keine.

Grundriss/Raumaufteilung
Kellergeschoss (KG): Flur, 4 Kellerräume (davon ein Heizraum, Waschküche mit Kellerabteilen, Öltankraum), 1 nicht besichtigter – nach Angaben bei der Ortsbesichtigung teil-/ausgebauter Kellerraum mit Nasszelle.

Die Raumaufteilung im EG und OG weicht von den in der Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen etwas ab, da der Sanitärbereich abweichend zur Darstellung umgesetzt wurde.

Erdgeschoss (EG): 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur/Diele und Terrasse.

Obergeschoss (OG): 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur/Diele und Balkon. Von der Essecke ist eine Durchreiche in die Küche vorhanden.

Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur/Diele, Kammer.
Der Zugangs-/Treppenhausbereich zur Wohnung im DG hat im Bereich des letzten Treppenlaufs lediglich eine Kopfstoßhöhe von rd. 1,60 m.

Der Zugang und die Wohnungen sind nicht barrierefrei.

Ausstattungsmerkmale Wohnungen

Das Schlafzimmer in der Wohnung im EG durfte nicht besichtigt werden.

Bodenbeläge:	EG: Solnhofer Platten im Flur, Parkett, im Bereich der Küchenzeile teilweise Fliesenbelag OG: Solnhofer Platten im Flur, Parkett, Fliesen in der Küche DG: Fliesen in Flur, Bad und Küche, Laminat
Wandbekleidung:	EG: Rauputz, Wandflächen im Flur/Diele ca. 2 m hoch mit Holzbekleidung OG: Tapete, Rauputz DG: Rauputz, Tapete, Holzpaneele Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplattenbereiche in den Küchen
Deckenbekleidung:	EG: Holzbekleidung OG: Tapete, Rauputz, Holzpaneele DG: Rauputz, Tapete, Holzpaneele
Fenster:	Dreh-Kipp-Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr 2003 Rollladen aus Kunststoff mit Gurtwickler Außenfensterbank Naturstein
Türen:	Wohnungstüren im EG und OG Ganzglastüren und feststehendendes Seitenteil mit Einfachverglasung, im DG aus Holz mit feststehendem Seitenteil, einfachverglast, Zimmertüren und Zargen aus Holzwerkstoffen
Sanitärräume:	<u>EG Bad/WC</u> Bodenfliesen, Wandfliesen, Tiefspül-WC wandhängend, Handwaschbecken, Badewanne, Eckdusche mit Duschwanne und Duschabtrennung, Heizkörper (Handtuchtrockner) <u>EG WC</u> Bodenfliesen, Wandfliesen, Decke Profilholz Tiefspül-WC wandhängend, Handwaschbecken, Heizkörper <u>OG Bad/WC</u> Bodenfliesen, Wandfliesen, Decke Holzpanelle, Tiefspül-WC wandhängend, Handwaschbecken, Eckbadewanne, Dusche mit Duschabtrennung und Duschwanne, Heizkörper (Handtuchtrockner) <u>DG Bad/WC</u> Bodenfliesen, Wandfliesen, Decke Profilholz mit Anstrich, Tiefspül-WC wandhängend mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Badewanne, Heizkörper
Terrasse:	teilweise überdacht von Balkon im OG, Terrassenbelag Fliesen, teilweise Brüstung vorhanden, überschlägig geschätzte Fläche von rd. 18 m², es besteht Verbindung zum Garagendach über eine Spindeltreppe

Balkon:	der Balkon ist überdacht, Bodenbelag Fliesen, Balkongeländer aus Stahl mit aufgeschraubtem Sichtschutz
Keller:	Bodenbelag Spaltklinkerfliesen, Wände verputzt, Decke größtenteils verputz, Stahleinfachfenster mit Außengitter, im Bereich der Hausanschlüsse Kunststoff mit Isolierverglasung, Im Hausanschlussbereich ist eine Hebeanlage vorhanden. Gemäß Mitteilung bei der Ortsbesichtigung ist ein Kellerraum (teil-) ausgebaut, im Grundriss ist dieser Raum mit Garage bezeichnet. In diesem Raum soll sich eine Nasszelle befinden. Es bestand kein Zutritt zu dem Raum, der Zustand des Raums ist mit nicht bekannt.

3.6.2 Garage

Doppelgarage mit Abstell-/Geräteraum.
Die Garage verfügt über eine Tiefe von rd. 9,76 m und eine Breite von rd. 6,48 m². Die Stellplatztiefe reicht bis ca. 6,00 m, dann schließt sich ein Abstellraum an.
Außenwände Mauerwerk, Hohlblocksteine gemäß Bauakte.
Bodenbelag Beton. Wandflächen verputzt.
Oberlichtfenster aus Holz auf der Westseite.
Rolltor aus Holz. Zusätzliche rückwärtige Ausgangstür.
Ein Wasseranschluss ist in der Garage nicht vorhanden.
Dachkonstruktion gemäß Bauakte: Flachdach mit Innengefälle, Abdichtung Dachpappe mit Kiesschüttung. Tatsächlich vorhanden ist als oberster Belag Beton.
Dachrandbedeckung und -bekleidung mit Blech und Faserzementplatten.
Es besteht Zugang zum Garagendach über eine Verbindungstreppe von der Terrasse der EG-Wohnung.
Geländer aus Stahl mit aufgesetzten Lochplatten.
Ein Drittel der Garagendachfläche ist überdacht, Holzkonstruktion mit Profilblecheindeckung.

3.6.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Wasser, Strom, Abwasser), Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Einfriedung.
Gartenanlage (Rasen).
Befestigter Zufahrtsbereich.

3.6.4 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist in einem überwiegend einfachen bis mittleren Zustand und wurde zuletzt im Jahre 2003 teilmodernisiert.

Die energetischen Eigenschaften des Objektes wurden 2003 durch die Modernisierungsarbeiten an der Fassade verbessert, zudem wurden zu diesem Zeitpunkt die Fenster erneuert.
Ein Energieausweis liegt mir nicht vor, daher können die energetischen Eigenschaften unter Bedarfs- oder Verbrauchsaspekten nicht eingeordnet werden.

Der Garten ist einfach angelegt und gepflegt, die vorhandene Gartenanlage ist zum Wertermittlungsstichtag in einem noch gepflegten Zustand.

Das Wohnhaus ist auf dem Grundstück in einer Weise positioniert, dass die gesetzlichen Grenzabstände nicht eingehalten werden, der Zugangsbereich zum Wohnhaus teilweise auf dem Nachbargrundstück liegt und der Eingangsvorbau auf das Nachbargrundstück überbaut. Der tatsächlich genutzte Gartenbereich befindet sich ebenfalls teilweise auf dem Nachbargrundstück.
Das Grundstück ist mit einer Vereinigungsbaulast begünstigt/belastet, die zugehörige Eintragungsverfügung konnte von der Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung nicht zur Verfügung gestellt werden.
Das Grundbuchamt wurde angefragt, ob das Nachbargrundstück Flst. Nr. 436 mit einer Grunddienstbarkeit belastet ist, es liegt jedoch keine grundbuchrechtlich gesicherte Nutzungsvereinbarung bezüglich der Zugangs- und Gartennutzung vor. Dies konnte durch Befragung des Eigentümers des Nachbargrundstücks bestätigt werden.

Folgende Baumängel/Bauschäden und Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung festgehalten:

- Die Südfassade weist zahlreiche Risse und lose Putzstellen auf, im Sockelbereich sind ebenfalls Putzfehlstellen und Farbabplatzungen vorhanden
- Im Heizraum sind in den Wandbereichen Farbabplatzungen und Putzfehlstellen vorhanden
- An einigen Stellen im Bad im EG und im WC im EG sind Risse in den Fliesen vorhanden
- Die Türen von Wohnzimmer und Küche lassen sich nicht schließen und müssten bearbeitet werden
- Im nördlichen Teil der Terrasse sind hohl liegende Fliesen vorhanden
- Die Kopfstoßhöhe im Bereich des obersten Treppenlaufs beträgt nur rd. 1,60 m, ein aufrechtes Treppenlaufen ist bei durchschnittlicher Körpergröße nicht möglich
- Verwitterter Rahmen an Dachflächenfenster in DG-Wohnung
- Anschlussbereich Schornstein/Dachfläche auf Dichtheit prüfen
- Das Garagentor konnte bei der Besichtigung nicht geöffnet werden und ist nach Eigentümerangaben defekt
- An der Westseite sind im unteren Wandbereich Putzschäden vorhanden
- Flachdach der Garage, Entwässerung und Attika prüfen, ggf. instand setzen

Hinweise auf Hausschwamm haben sich bei der Besichtigung nicht ergeben, Hausschwamm ist auf Grund der Massivbauweise konstruktionsbedingt jedoch auch nicht zu erwarten.

3.7 Flächen und technische Daten

Die Flächen und technischen Daten dienen als Grundlage für die Wertermittlung, sind jedoch nicht getrennt vom Gutachten zu verwenden.

Bruttogrundfläche (BGF): Gemäß der vorliegenden Planunterlagen beträgt die Bruttogrundfläche des Wohnhauses rd. 579 m² (KG, EG, OG, DG).

Die BGF der Garage beträgt rd. 63 m².

Wohnfläche (WF): Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Grundrisszeichnungen entnommen und überprüft, um einen Putzabschlag bereinigt und um die anteilige Terrassen- und Balkonfläche (25 %) ergänzt.
Die Wohnfläche ist nachfolgend aufgeführt, die Bezeichnungen sind – soweit vorhanden - den Planunterlagen entnommen:

Wohnfläche			
Erdgeschoss	Diele	13,9 m²	
	Kinder-Zimmer	15,5 m²	
	Bad	6,7 m²	
	WC	1,9 m²	
	Flur	2,2 m²	
	Schlafzimmer	16,1 m²	
	Wohnzimmer	25,4 m²	
	Zimmer	6,9 m²	
	Küche	15,5 m²	
	Terrasse (25 %)	4,7 m²	
Summe EG			108,8 m²
Obergeschoss	Diele	13,9 m²	
	Kinder-Zimmer	15,5 m²	
	Bad	6,7 m²	
	Schlafzimmer	21,2 m²	
	Wohnzimmer	25,4 m²	
	Zimmer	6,9 m²	
	Küche	15,5 m²	
	Balkon (25 %)	2,9 m²	
Summe OG			108,0 m²
Dachgeschoss	Diele	8,8 m²	
	Raum	5,6 m²	
	Bad	4,0 m²	
	Schlafzimmer	14,8 m²	
	Abstellraum	6,0 m²	
	Kinderzimmer	14,5 m²	
	Küche	14,3 m²	
Summe DG			68,0 m²
Gesamt EG, OG, DG			**rd. 285 m²**

Nutzfläche (NF): Das Gebäude ist vollständig unterkellert.

Plausibilitätskontrolle Wohnfläche				
Ebene	**Nutzung**	**BGF [m²]**	**Mietfläche [m²]**	**Ausbaufaktor**
EG	Wohnen	142,03	104,10	73,3 %
OG	Wohnen	142,03	105,14	74,0 %
DG	Wohnen	152,38	67,97	44,6 %
Summe		**436,43**	**277,22**	**63,5 %**

Die Wohn-/ Nutzflächenanteile an den zugehörigen Bruttogrundflächen entsprechen einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.
Für die Plausibilitätskontrolle wurde nur die innenliegende Fläche und der entsprechende Anteil der Bruttogrundfläche herangezogen.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

Die Preise auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz sind aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen, seit 2015 angestiegen. Vor allem in Ballungszentren mit großem Arbeitsplatzangebot wurde dieser Trend zunächst beobachtet, zeigte sich abgeschwächt aber auch im Umland und in den Jahren 2020 und 2021 durch Digitalisierungsoffensiven auch erstmals im ländlichen Raum.
Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine erhöhte Inflation und gestiegene Hypothekenzinsen.

Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB)

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz wird bis Mitte des Jahres 2022 ein Preisanstieg für wohnbauliche Nutzung beschrieben, in den städtisch strukturierten Bereichen wie auch in den ländlichen Bereichen. Das Marktgeschehen wird bis dahin nicht nur durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geprägt, sondern auch durch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen. Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nahezu konstant geblieben sind, stiegen sie seit 2016 kontinuierlich an.
Auch das Mietpreisniveau hat sich seit 2021 um durchschnittlich rd. 10 % erhöht.
Der obere Gutachterausschuss hat aufgrund von Auswertungen eine Zuordnung aller Gemeinden in Rheinland-Pfalz zu 6 Marktsegmenten vorgenommen, ausschlaggebend für die Zuordnung sind gewichtete Medianwerte der Kriterien Modellmieten (auf Gemarkungsebene aggregierte Angebotsmieten), gemarkungsdurchschnittliches Bodenrichtwertniveau und erfasste Kaufpreise (Mediane der Jahre 2016 bis 2021). Das Marktsegment 1 repräsentiert Gemeinden mit einem Ø-niedrigen Preisniveau und Marktsegment 6 mit einem Ø-hohen Preisniveau. Die Stadt Wörth ist dem Marktsegment 5 zugeordnet.

ISB Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2022

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz veröffentlicht in jährlichen Abständen eine Übersicht der aktuellen Entwicklung der Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz. Die Auswertungen basieren auf Daten aus der empirica-Preisdatenbank.
Es wird festgestellt, dass Mieten und Kaufpreise weiter anziehen. Die Medianmiete für eine neu vermietete Wohnung in Rheinland-Pfalz lag bei 8,54 €/m² (2. Quartal 2022) und damit 6,2 % höher als im Jahr 2021. Im Kreis Germersheim liegt die Medianmiete zum gleichen Zeitpunkt bei 9,50 €/m².
Angaben für Dreifamilienwohnhäuser sind in dem Bericht nicht aufgeführt.

IVD Preisspiegel 2023

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder.
Der Preisspiegel weist Vervielfältiger (Kaufpreis/Jahresnettomiete) für Rendite-Häuser aus, Rendite-Häusern sind vermietete Häuser mit Wohnungen und/oder Gewerbeflächen (Läden, Büros). Für Wörth ist kein Wert ausgewiesen. In Landau liegt der Vervielfältiger bei 21,5 für Baujahre vor 1950 und bei 23,5 für Baujahre nach 1950, in Edenkoben bei 17,0 bzw. 19,0, in Speyer bei 19,0 bzw. 20,5.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

Die in der ImmoWertV 2021 normierten Wertermittlungsverfahren sollen modellhaft die Preisbildung am Markt spiegeln und näherungsweise zu marktgerechten Ergebnissen führen.
Die drei normierten Verfahren sind
das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021),
das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und
das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).
Die Wertermittlungsverfahren sind einheitlich strukturiert: 1) Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, 2) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts, 3) Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und damit im Weiteren auch des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Eingangsparameter im Vergleichswertverfahren, durch den Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen im Ertragswertverfahren und durch den Ansatz von Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bzgl. ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale.
Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen.
Orientiert sich die Preisbildung nicht am Ertrag, sondern an der Substanz der baulichen Anlagen und Grund und Boden und steht die Eigennutzung bei Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern im Vordergrund, so kommt üblicherweise das Sachwertverfahren zum Ansatz.

4.3 Verfahrenswahl

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher kommt das direkte Vergleichswertverfahren für Grund und Boden und das Bewertungsobjekt nicht zur Anwendung. Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Üblicherweise werden Ein- und Zweifamilienhäuser bei vorherrschender Eigennutzung nach allgemeiner Marktauffassung im Sachwertverfahren bewertet.
Drei- und Mehrfamilienhäuser werden nach allgemeiner Marktauffassung unter Renditegesichtspunkten unter Anwendung des Ertragswertverfahrens bewertet.

Das Objekt wurde als Dreifamilienwohnhaus genehmigt und wird als solches auch genutzt, es sind drei abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden, jeweils mit Küche und Bad.

Für beide Verfahren liegen notwendige Marktdaten, insbesondere Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren und marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren vor.
Der Verkehrswert wird den Marktgepflogenheiten folgend aus dem Ertragswert abgeleitet.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

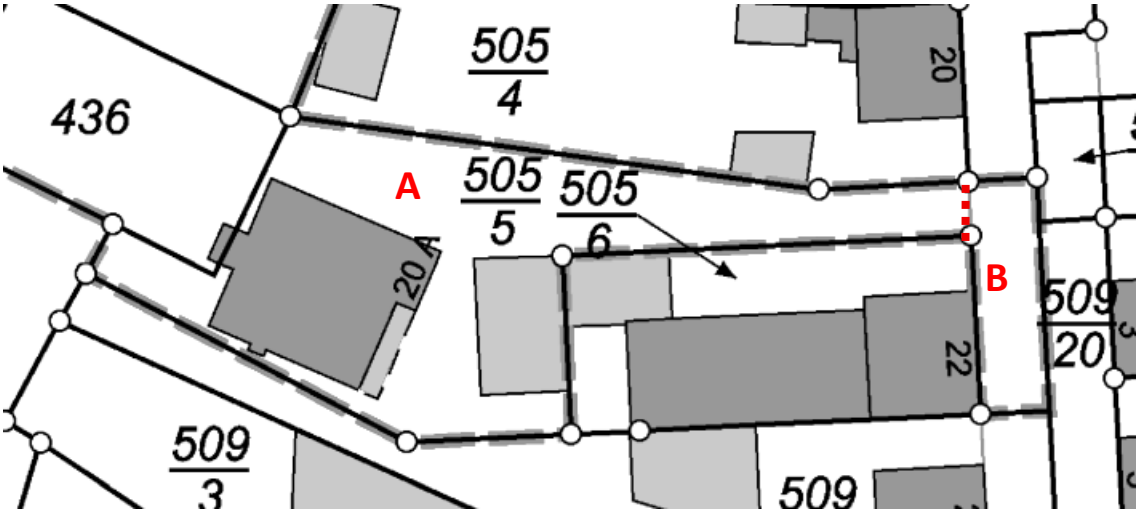
Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren zu ermitteln. In der Regel ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, zu ermitteln.

4.4.2 Bewertungsteilbereiche

Das Grundstück wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.
Es handelt sich hierbei aus wertermittlungstechnischen Gründen um eine fiktive Grundstücksaufteilung.
Für beide Bewertungsteilbereiche wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. Zusammenfassend wird der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Die Aufteilung erfolgt auf der Grundlage der unterschiedlichen Nutzungen der nachfolgend dargestellten Teilflächen.

Bezeichnung Bewertungsteilbereich	Nutzung	Fläche
A - Bauland	bebaut	685 m²
B - Straßenfläche	unbebaut	85 m²
Summe der Bewertungsteilbereiche:		770 m²



**Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz)
mit eigener Kennzeichnung der Bewertungsteilbereiche**

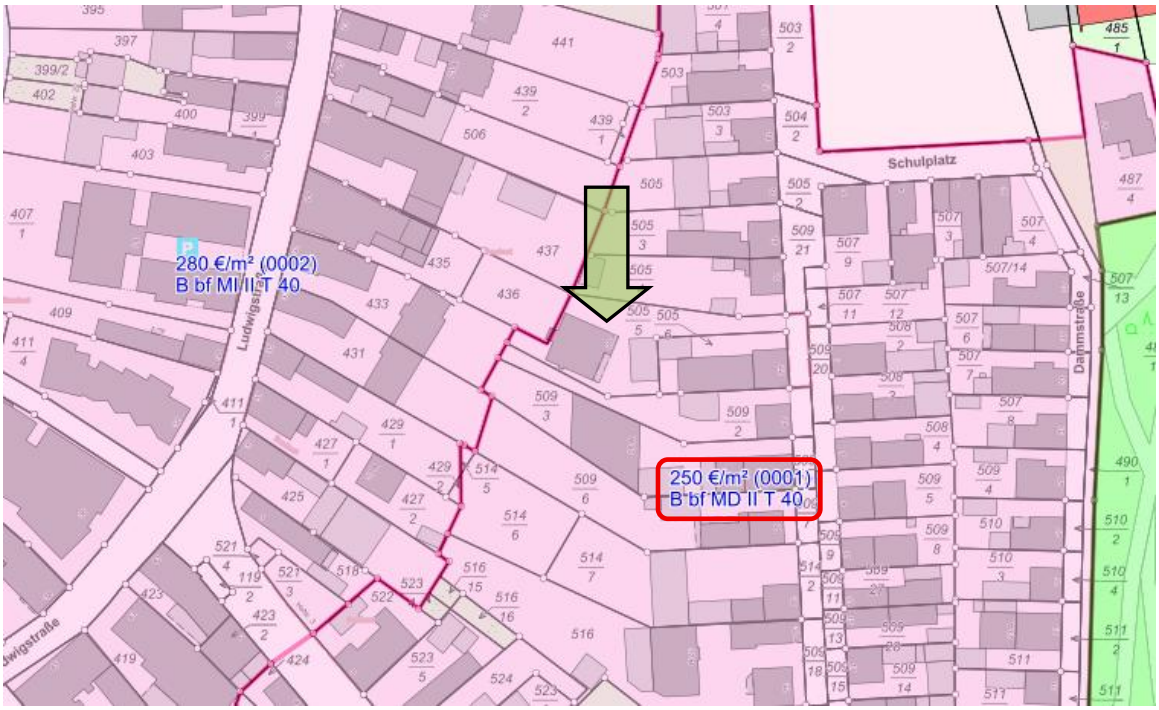
Der Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A wird nachfolgend der Sachwert- und Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.
Der Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B wird in der Sachwert- und Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, bei der Ableitung der Verfahrenswerte erfolgte die wertmäßige Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

4.4.3 Bodenrichtwert

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.
Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.
Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2022 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 250,00 €/m², Bodenrichtwertzone 0001, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, abgabenfrei
Nutzungsart:	MD, Dorfgebiet
Bauweise:	2-geschossige Bauweise
Grundstückstiefe:	40 m



In Wörth liegen die Bodenrichtwerte für Mischgebiete bei 230 – 280 €/m², für Kleinsiedlungsgebiete bei 320 – 490 €/m² und in allgemeinen und reinen Wohngebieten bei 290 – 620 €/m².

4.4.4 Bodenwertentwicklung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen entsprechend § 7 und § 9 ImmoWertV 2021 erfasst werden, eine Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann mit Indexreihen vorgenommen werden (§ 18 ImmoWertV 2021).

Der Bodenpreisindex für unbebaute Flächen (Wohnbauland) weist für den Landkreis Germersheim für die Jahre 2016 bis 2023 jährliche Steigerungen zwischen 4,1 % und 17 % aus, zuletzt 7,0 %. Die Bodenwertentwicklung liegt im Zeitraum 2016 - 2022 bei rd. + 73 %. Der Bodenpreisindex gibt die durch-

schnittliche Entwicklung im Stadt-/Landkreis wieder, je nach Lage kann die tatsächliche Entwicklung davon nach oben oder unten abweichen.

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone im Zeitraum (2016 bis 2022) um rd. 56 % nach oben entwickelt, von 2020 auf 2022 wurde der Bodenrichtwert um rd. 25 % angehoben. Die Bodenwertentwicklung in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt über den Zeitraum 2016 – 2022 betrachtet unterhalb der durchschnittlichen Entwicklung im Landkreis.

Aufgrund der allgemeinen Entwicklung am Grundstücksmarkt wird zum Wertermittlungsstichtag eine Anpassung von + 6 % vorgenommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung				
Allgemeine Wertverhältnisse	1,06 x	265,00 €/m²	=	265,00 €/m²
angepasster BRW			**rd.**	**265,00 €/m²**

4.4.5 Bodenwert Bewertungsteilbereich A

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist erschlossen, dementsprechend als baureifes Land einzustufen und entspricht insofern dem Bodenrichtwertgrundstück.

Lage: Das Grundstück liegt in einer großen Bodenrichtwertzone und weist innerhalb der Bodenrichtwertzone eine durchschnittliche Lage für die Zone auf.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist keine Grundstücksgröße angegeben. Das Grundstück bzw. die anteilige Grundstücksgröße weist zudem keine auffällige Abweichung nach oben oder unten auf, daher ist eine Größenanpassung nicht erforderlich.

Zuschnitt: Der Zuschnitt ist ungünstig, ein wesentlicher Teil des Grundstücks dient im Wesentlichen zu Erschließungszwecken.

Abgabenrechtliche Situation: Nach Angabe sind alle wertanteiligen Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB entrichtet. Insofern ist keine abgabenrechtliche Anpassung erforderlich.

In der Summe wird eine Abschlag von 20 % in Ansatz gebracht und damit der ungünstige Zuschnitt und die Funktion wesentlicher Grundstücksteile als Zufahrts- und Durchfahrtsfläche gewürdigt.

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.4)			**=**	**265,00 €/m²**
Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts				
Anpassung	- 20 % von	265,00 €/m²	=	- 53,00 €/m²
angepasster BRW				212,00 €/m²
				rd. 212,00 €/m²
Wert der Erschließung, bereits enthalten				
Marktkonformer Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)				
Bodenwert		212,00 €/m² x 685 m²		= 145.220,00 €
				rd. 145.200,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme anteilige Bodenwert mit **rd. 145.200,00 €** ermittelt.

4.4.6 Bodenwert Bewertungsteilbereich B

Der Bewertungsteilbereich B ist im Kataster als Gemeindestraße klassifiziert.
Für diesen Teilbereich liegen keine Vergleichspreise vor.
Der Teilbereich wird als Straße genutzt und hat keinen Mehrwert für das zu bewertende Grundstück.
Im Landesgrundstücksmarktbericht ist ein Teilmarkt für Straßenverbreiterungsflächen bzw. Gemeindebedarfsergänzungsflächen dargestellt. In den meisten Fällen werden solche Flächen mit einem Prozentsatz am Baulandwert bemessen, dieser reicht für sehr unterschiedliche Bodenwertniveaus von rund 10 – 100 %.
Vorliegend wird ein Ansatz von 15 % gewählt und der Wert der Teilfläche mit
265,00 €/m² x 15% x 85 m² = 3.378,75 €, rd. 3.400,00 €
geschätzt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Im allgemeinen Ertragswertverfahren ergeben der Bodenwert und der Gebäudeertragswert den vorläufigen Ertragswert. Zunächst wird der Rohertrag aus der Mietfläche und der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ermittelt. Anschließend berechnet sich der Reinertrag aus der Differenz von Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird durch die Verzinsung von Grund und Boden in den Bodenertrag und Gebäudeertrag aufgeteilt. Durch Kapitalisierung des Gebäudeertrags mit dem, durch den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer definierten, Barwertfaktor wird der Gebäudeertragswert bestimmt, der durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Ertragswert führt.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag beinhaltet die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträge. Es ist von den üblichen Mieterträgen auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen Nutzungsmöglichkeiten ab oder werden für die tatsächliche Nutzung vom Üblichen abweichende Erträge erzielt, ist der Rohertrag auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten zu ermitteln und die Abweichungen modellkonform bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.
Die Wohnungen waren zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt (EG) bzw. vermietet (OG, DG).

Marktüblich erzielbare Miete

Wörth am Rhein verfügt nicht über einen eigenen gemeindeeigenen Mietspiegel, liegt aber im Bereich des Mietspiegels für den Bereich der Südpfalz, der 2022 fortgeschrieben wurde. Für die Wohnungen ist eine ortsübliche Miete von rd. 6,75 €/m² bis 8,00 €/m² (Stand 09/2022) abzulesen. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete bezieht sich auf die durchschnittlich gezahlte Miete in einer Gemeinde, bei der Marktmiete handelt es sich um die Miete, die bei einer Neuvermietung zu erzielen ist. Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung kann die aus dem Mietspiegel für die Südpfalz abgeleitete Spanne der ortsüblichen Miete auf rd. 7,00 €/m² bis 8,25 €/m² fortgeschrieben werden (rd. + 5 %).

Der IVD-Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz weist Wohnungsmieten für 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche in Bestandsbauten und Neubauten für folgende naheliegende Gemeinden aus, Wörth ist in der Veröffentlichung nicht enthalten:

Wohnwert	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Sehr guter Wohnwert
Wohnungsmieten -Bestand				
Edenkoben	7,50 €/m²	8,00 €/m²	8,50 €/m²	9,50 €/m²
Germersheim	7,50 €/m²	8,50 €/m²	9,50 €/m²	11,00 €/m²
Landau in der Pfalz	7,30 €/m²	8,40 €/m²	9,00 €/m²	9,50 €/m²
Neustadt/Weinstr.	6,70 €/m²	8,30 €/m²	8,60 €/m²	9,50 €/m²
Speyer	7,40 €/m²	9,00 €/m²	9,80 €/m²	10,10 €/m²

Mietwohnungen: 3 Zimmer, ca. 70 m².
Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Heizungsanlage, Fenster mit Einfachverglasung, in wenig bevorzugter Wohnlage.
Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.
Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage

Die Mietpreisentwicklung des Anbieters ImmoScout24 verweist auf eine durchschnittliche Angebotsmiete von rd. 9,22 €/m² mit Stand III. Quartal 2023.

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser auf den Stichtag 01.01.2022 wird vom Gutachterausschuss für die Marktsegmente 4-5-6 (Wörth ist gemäß Auskunft des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz dem Marktsegment 5 zugeordnet) bei einem Bodenwertniveau von Ø 240 €/m² eine (marktübliche) Miete von rd. 7,25 €/m² (bei einer Ø-Objektgröße von 300 m² Wohnfläche) zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Ortslage, der Lage, dem Zustand, der Ausstattung, der gewonnenen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung und der Entwicklung auf dem Mietmarkt wird der Ertragswertermittlung ein nachhaltig erzielbarer Ertrag von rd. 8,25 €/m² für die Wohnungen im EG und OG und von 8,82 €/m² für die Wohnung im DG zu Grunde gelegt. Für die Garage erfolgt ein Mietansatz von 80 €.

Hinweis: Bei dem angesetzten Mietwert erfolgte keine Ermittlung im Sinne eines Mietwertgutachtens.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde in der Summe mit rd. 285 m² inkl. anteiliger Terrassen- und Balkonfläche ermittelt und verteilt sich auf die Wohnungen folgendermaßen (vgl. Kap. 3.7):
EG 109 m², OG, 108 m², DG 68 m².

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.
Vom Gutachterausschuss werden seit der Veröffentlichung des Landesgrundstücksmarktberichts 2023 die Liegenschaftszinssätze nicht mehr auf der Grundlage von pauschalen Bewirtschaftungskostenansätzen ermittelt, sondern nach Einzelkostenansätzen gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021.
Die Einzelkostenansätze sind auf Seite 28 aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 und passend zum Wertermittlungsmodell des LGM2023 ist die übliche GND für das Wohnhaus mit 80 Jahren zugrunde zu legen.
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellkonform mit 80 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird üblicherweise auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Objekts ermittelt. Bei unterlassener Instandhaltung oder durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen kann sich die RND verkürzen oder verlängern. Im Fall von Modernisierungen stellt Anlage 2 ImmoWertV2021 ein Modell zur Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer zur Verfügung, das Modell berücksichtigt einzelne Modernisierungselemente.
Das Wohnhaus wurde ca. 1962/63 errichtet und der Ausbau des DG 1966 genehmigt. Wesentliche Modernisierungen wurden vor ca. 20 Jahren u.a. in folgenden Gewerken durchgeführt: Fenster, Bäder, Zählerkasten und Unterverteilungen, Fassadendämmung. Dies führt zur Zuordnung eines mittleren Modernisierungsgrades gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 (Modernisierungspunktzahl = 6 Punkte) und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 dient der Liegenschaftszinssatz (LSZ) der Berücksichtigung der allgemeines Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.
Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2023 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus von 1,5 – 4,5 %.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz ermittelt Liegenschaftszinssätze für bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Bodenwertniveau, relativer Restnutzungsdauer und Wertermittlungsstichtag. Es kann vorkommen, dass der örtliche Grundstücksmarkt ein abweichendes Verhalten von dem jeweiligen Marktsegment aufweist, dann ist es Aufgabe des Sachverständigen eine Entscheidung bei der Anwendung der LSZ zu treffen.
Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 4-5-6 (Wörth ist dem Marktsegment Nr. 5 zugeordnet) auf den Stichtag 01.01.2022 ein LSZ von rd. 2,69 ermittelt. Die LSZ stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,99 im Marktsegment 4-5-6 dar. Die Ergebnisse sind gemäß Hinweis des Gutachterausschusses in sinnvoller Größenordnung zu runden.

Der objektspezifische LSZ wird unter Berücksichtigung der Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz sowie der spezifischen Objekteigenschaften innerhalb der Standardabweichungen mit 3,2 % in Ansatz gebracht.

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 32 Jahren RND und einem Liegenschaftszinssatz von 3,2 % 19,809.

Marktanpassung

Die Marktanpassung nach § 21 Absatz 1 ImmoWertV 2021 erfolgt im Ertragswertverfahren in der Regel über den Liegenschaftszinssatz.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.5.2 erläuterten Ansätze berechnet sich der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m²/Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Wohnen EG	109 m²	8,26 €	900,00 €	5.980,80 €
Wohnen OG	108 m²	8,24 €	890,00 €	6.028,80 €
Wohnen DG	68 m²	8,82 €	600,00 €	4.845,00 €
Garage	1 Stk.	80,00 €	80,00 €	600,00 €
Summe	**285 m² / 1 Stk.**		**2.470,00 €**	**29.640,00 €**

Jahresrohertrag							**29.640,00 €**
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten							
Verwaltungskosten Wohnen	3 Wohnungen	x	344 €	=	1.032,00 €		
Instandhaltungskosten Wohnen	285 m²	x	13,50 €/m²	=	3.847,50 €		
Mietausfallwagnis	2 %	von	29.640,00 €	=	592,80 €		
Verwaltungskosten Garage	1 Stk.	x	48 €	=	48,00 €		
Instandhaltungskosten Garage	1 Stk.	x	108 €	=	108,00 €		5.628,30 €
Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag							**24.011,36 €**
./. Verzinsung des Bodenwertes	3,2 %	von	175.000,00 €				5.600,00 €
Reinertrag Gebäude							**18.411,36 €**
Restnutzungsdauer, gewichtet	32 Jahre						
Liegenschaftszinssatz	3,2 %						
x Barwertfaktor	19,809						
Ertragswert der baulichen Anlagen							**364.710,63 €**
+ Bodenwert							175.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert							**539.710,63 €**

Vergleichskennziffern	
vorläufiger Ertragswert je m² Wohnfläche	rd. 1.894 €/m² WF
Rohertragsvervielfältiger	18,21
Reinertragsvervielfältiger	22,48

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).
Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.
Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten In Kap. 3.6.4 sind folgende Mängel/Schäden festgehalten: • Die Südfassade weist zahlreiche Risse und lose Putzstellen auf, im Sockelbereich sind ebenfalls Putzfehlstellen und Farbabplatzungen vorhanden • Im Heizraum sind in den Wandbereichen Farbabplatzungen und Putzfehlstellen vorh. • An einigen Stellen im Bad im EG und im WC im EG sind Risse in den Fliesen vorhanden • Die Türen von Wohnzimmer und Küche lassen sich nicht schließen und müssten bearbeitet werden • Im nördlichen Teil der Terrasse sind hohl liegende Fliesen vorhanden • Die Kopfstoßhöhe im Bereich des obersten Treppenlaufs beträgt nur rd. 1,60 m, ein aufrechtes Treppenlaufen ist bei durchschnittlicher Körpergröße nicht möglich • Verwitterter Rahmen an Dachflächenfenster in DG-Wohnung • Das Garagentor konnte bei der Besichtigung nicht geöffnet werden und ist nach Eigentümerangaben defekt • An der Westseite sind im unteren Wandbereich Putzschäden vorhanden • Betonbelag der begehbaren Garage stellenweise mit Rissen Für die beschriebenen Mängel/Schäden und Besonderheiten erfolgt ein Abschlag von rd. 20.000,00 €. Der Ansatz ist eine grobe Schätzung des Wertabschlags und nicht zu verwechseln mit tatsächlichen Kosten.	- 20.000,00 €
Mindermiete Der Ertragswert wurde auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten ermittelt. Stark davon abweichende tatsächliche Mieten müssen gesondert berücksichtigt werden. Die Wohnung im OG ist zu einer Mindermiete vermietet, das Mietverhältnis besteht nach Angabe seit 2004, weitere persönliche Umstände sind mir nicht bekannt. Bei Erwerb wird das Mietverhältnis übernommen, daher ist eine Mindermiete wertrelevant und an dieser Stelle gesondert zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden die kapitalisierten und diskontierten Mietdifferenzen (Underrent) in der Summe zur Information ausgewiesen. Grundlage der Berechnung ist zum Wertermittlungsstichtag die mitgeteilte Miethöhe von 600,00 €. Als marktübliche Miete ist im Gutachten ein Betrag von 890,00 € angesetzt. Die tatsächliche Miete liegt unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete. Die Miete kann im Regelfall alle 3 Jahre um 20% Prozent erhöht werden. Eine Kappungsgrenze ist nicht zu berücksichtigen. Die Wertminderung wird unter Anwendung des Vervielfältiger-Differenzverfahrens ermittelt. Hierbei müssen die Barwerte auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert werden. Die erste Mieterhöhung wurde gerechnet mit einem Jahr Vorlauf. Im Jahr 2030 wäre die im Gutachten angesetzte aktuelle marktüblich erzielbare Miete erreicht. Weitere Rechengrundlage ist der im Ertragswertverfahren angesetzte Liegenschaftszinssatz. Im nachfolgenden ist die stufenweise Berechnung dargestellt.	- 9.000,00 €

Mietbesonderheiten				
Wohnung DG rechts			Barwert	
Tatsächliche Miete	600,00 €			
Marktübliche Miete	890,00 €			
Mietdifferenz pro Monat / Jahr	290,00 €	3.480,00 €		
Zeitraum bis Anpassung Miete	1 Jahr			
Barwertfaktor (1 Jahr, 3 %)		0,9709	3.378,73 €	
Anpassung 10/2024 um 20%				
Miethöhe nach 1. Anpassung	720,00 €			
Mietdifferenz nach Anpassung bis 10/2027	170,00 €	2.040,00 €		
Barwertfaktor (3 Jahre, 3 %)		2,829		
Diskontierungsfaktor (4 Jahre, 3 %)		0,8885	5.127,68 €	
Anpassung 10/2027 um 20%				
Miethöhe nach 2. Anpassung	864,00 €			
Mietdifferenz nach Anpassung bis 10/2030	26,00 €	312,00 €		
Barwertfaktor (3 Jahre, 3,0 %)		2,829		
Diskontierungsfaktor (7 Jahre, 3,0 %)		0,8131	717,68 €	
Anpassung 10/2030 um 3 %				
Miethöhe nach 3. Anpassung	890,00 €			
Mit der 3. Anpassung ist die Anpassung an die im Gutachten angesetzte ortsübliche Vergleichsmiete möglich.				
Summe Mindermiete bis 2030			9.224,09 €	
Der Minderertrag bis 2030 beträgt insgesamt **rd. 9.000,00 €**.				

<u>Grenzabstand zu Flst. Nr. 509/2</u> - 15.000,00 €

Durch den nicht eingehaltenen Grenzabstand und das Fehlen einer Abstandsflächenbaulast weist die bauliche Anlage einen baurechtswidrigen Zustand auf, der behoben werden muss. Dies kann u.a. erfolgen

- durch eine einzuräumende Baulast am Flst. Nr. 509/2, wofür die Zustimmung des Nachbarn erforderlich ist gegen einen entgeltlichen Ausgleich oder wenn nicht möglich,
- Kauf einer entsprechenden Teilfläche von Flst Nr. 509/2,
- in Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde durch geeignete Brandschutzmaßnahmen, wie das Zumauern der entsprechenden Fenster.

Der Mindestaufwand hierfür wird mit 10.000,00 € geschätzt.
Es wird ein Abschlag von 15.000,00 € angesetzt.
Sollte die für die Wertermittlung getroffene Annahme einer rechtlichen Prüfung nicht standhalten, so ist das Gutachten fortzuschreiben.

<u>Zugang zum Wohnhaus</u> - 10.000,00 €

Für den Zugang zum Wohnhaus ist es erforderlich einen Grundstückstreifen des Nachbargrundstücks zu nutzen, da das Wohnhaus nah an die Grundstücksgrenze gebaut ist.
Eine privatrechtliche Regelung/Vereinbarung in Form einer dinglichen Sicherung oder auch einer schuldrechtlichen Abrede besteht meiner Kenntnis nach nicht.
Ein fehlender Zugang kann dem Objekt die wirtschaftliche Grundlage entziehen.
Im vorliegenden Fall erfolgt der Zugang aufgrund der Historie (ehemals Eigentümeridentität) gewohnheitsrechtlich. Für die Wertermittlung wird daher angenommen, dass sich auf der Basis des Gewohnheitsrechts, dass dem Anschein nach seit 20 Jahren geduldet wird, mit dem Nachbarn eine Vereinbarung in Bezug auf ein Gehrecht oder einen Grundstücksteilkauf in der Größenordnung von 9 m x 4 m = 36 m² vereinbaren lässt.
Für die zu treffende Übereinkunft erfolgt ein monetärer Ansatz von 10.000,00 €, der als Abschlag berücksichtigt wird.

Sollte die für die Wertermittlung getroffene Annahme einer rechtlichen Prüfung nicht standhalten, so ist das Gutachten fortzuschreiben.	
Überbau Bei einem Überbau erfolgte die Errichtung eines Gebäude/Bauwerks über die Grundstücksgrenze hinaus auf das Nachbargrundstück. § 912 BGB macht Vorgaben zum Überbau und zugehöriger Duldungspflicht wie folgt: „(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat." „(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend." Als Gebäude oder Bauwerk sind solche Gebäude zu verstehen, die auf Dauer errichtet und nur schwer versetzbar sind, daher fallen Zäune, Mauern und ein seitenoffener Carport nicht unter den Tatbestand des Überbaus. Der Eingangsvorbau hat eine Grundfläche von rd. 5 m² und überbaut zur Hälfte auf das Flst. Nr. 436. Kleiber schreibt hierzu: In der Praxis treten Fälle auf, in denen der Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke zunächst über seine eigene Grundstücksgrenze gebaut hat (Eigengrenzüberbauung) und die Grundstücke später (z.B. durch Verkauf oder Zwangsversteigerung) unterschiedlichen Eigentümern zufallen. Auch hier gilt der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung für die Höhe der Rente. Das Recht auf Zahlung einer Rente entsteht zum Zeitpunkt der Überbauung, das Recht auf Rentenzahlung ruht bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Grundstücke in unterschiedliche Hände kommen. Für die Bewertung des Überbaus ist der Zeitpunkt des Entstehens des Rechts maßgeblich, die Bemessung der Überbaurente ergibt sich aus dem Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche zu dem Zeitpunkt der Überbauung (die Überbaurente wird nicht an die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt angeglichen), dem Liegenschaftszinssatz zum Zeitpunkt der Überbauung und einer unendlichen Laufzeit, da der Überbauende i.d.R. seinen Vorteil nicht aufgeben wird. Eine Überbaurente ist jährlich im Voraus zu entrichten. Aus der Liegenschaftskarte wird eine überbaute Fläche von rd. 2,5 m² auf Flurstück Nr. 436 herausgemessen. Der Zeitpunkt des Überbaus ist mir nicht bekannt, es wird ein Zeitpunkt Mitte der 1970er Jahre geschätzt. <u>Jährliche Rente</u> Die jährliche Rente errechnet sich aus der überbauten Fläche, dem Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus und dem Liegenschaftszinssatz im Jahr des Überbaus. Überbaute Fläche: rd. 2,5 m². Bodenwert für Dorfgebiete im Jahre 1976 geschätzt auf der Grundlage von Kaufwerten des statistischen Bundesamts für Rheinland-Pfalz, der Gutachterausschuss ermittelt erst seit 1980 Bodenrichtwerte: rd. 20 DM/m² = rd. 10 €/m². Liegenschaftszinssatz geschätzt: 3,0 % 2,5 m² * 10 €/m² * 3 % = 0,75 €/Jahr. Aus der obigen Rechnung wird ersichtlich, dass die Überbaurente einen sehr geringen monetären jährlichen Gegenwert hat und auch bei einer langen Standdauer im zweistelligen Bereich (Rundungsbereich) liegt und somit für das Bewertungsobjekt keine Wertrelevanz aufweist. Der Überbau wird als nicht wesentlich wertrelevant eingestuft.	0,00 €
Summe	- 54.000,00 €
rd.	**- 54.000,00 €**

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden **insgesamt 54.000,00 €** als Abschlag zu dem vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

4.7 Verfahrensergebnis

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert das nachfolgende Verfahrensergebnis.

	Ertragswert
vorläufiger Verfahrenswerte	539.710,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel und Bauschäden	- 20.000,00 €
Mietbesonderheiten	- 9.000,00 €
Grenzabstand zu Flst. Nr. 509/2	- 15.000,00 €
Zugang zum Wohnhaus	- 10.000,00 €
Bewertungsteilbereich B	3.400,00 €
Verfahrenswerte	489.110,63 €
gerundet	**489.000,00 €**

4.8 Verkehrswert, unbelastet

Drei- und Mehrfamilienhäuser werden nach allgemeiner Marktauffassung unter Renditegesichtspunkten unter Anwendung des Ertragswertverfahrens bewertet.

Das Objekt wurde als Dreifamilienwohnhaus genehmigt und wird als solches auch genutzt, es sind drei abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden, jeweils mit Küche und Bad.

Das Wohnhaus weist zum Wertermittlungsstichtag einen baurechtswidrigen Zustand auf und es besteht rechtlich nur eine Zuwegung < 0,80 m Breite zum Wohnhaus, es ist daher eine nachträgliche Genehmigung erforderlich und für die Wertermittlung wurden daher Annahmen getroffen.

Der Ertragswert wurde mit rd. 489.000,00 € ermittelt.

Der unbelastete Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Sachverständige hat den unbelasteten Verkehrswert
für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
Grundbuch von Wörth, Blatt 1905, Gemarkung Wörth, Flurstück Nr. 505/5
Königstraße 20a in 76744 Wörth am Rhein
zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023
mit rd.
489.000,00 € (vierhundertneunundachtzigtausend Euro)
ermittelt.
Dies entspricht rd. 1.716 €/m² Wohnfläche.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 285 m² und eine Grundstücksfläche von rd. 770 m². Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 1.716 €/m² Wohnfläche, der Bodenwertanteil beträgt rund 30 %. Der Verkehrswert entspricht ca. dem 16,5-fachen der im Ertragswertverfahren als erzielbar angesetzten Erträge (Rohertrag). Diese Angaben/Vergleichsparameter sind für ein Objekt dieser Beschaffenheit, Ausstattung und Lage übliche Werte.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt.
Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.
Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 03.12.2025

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG
DIN EN ISO/IEC 17024
DAkkS-Nr. D-ZP-16018-01-00
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Oliver Schlegel
Zert.-Nr. DIA-IB-278 - Gültig bis 04.07.2026

Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

4.9 Rechte und Belastungen

Im Grundbuch Blatt 1905 ist in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 3 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 3 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2a ###): Nießbrauch für ###, geb. am ###.
Gemäß Bewilligung vom 14.12.2021 (Urkunde 4128 K/2021, Notar Dr. jur. Robert Kiefer in Kandel) eingetragen am 11.01.2022.

Der Inhalt der Bewilligungsurkunde, die Berechnungsansätze und die Herleitung des Werteinflusses des Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts liegen dem Auftraggeber in einem separaten Beiblatt zum Gutachten vor.

Vom Auftraggeber wird erbeten, das Recht zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das jeweilige Recht gemindert wird.

Nießbrauch
Der Nießbrauch ist unentgeltlich und besteht an dem Anteil der Eigentümerin ### - Miteigentümerin zu ½.
Der Mietausfall beträgt 1.235,00 €/Monat, 14.820,00 €/Jahr, siehe Ertragswertberechnung.
Die Berechtigte ist 20 Jahre alt.
Der Leibrentenbarwertfaktor beträgt 27,1390 (bei 63,56 Jahren Restlebenserwartung und LSZ von 3,2 %).
Die Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten und außerordentliche Ausbesserungen und Erneuerungen.
Die finanzmathematische Belastung durch den Nießbrauch wurde mit rd. 326.000,00 € ermittelt.

Der finanzmathematische Wert übersteigt den ½-Miteigentumsanteil der Eigentümerin, zu deren Lasten der Nießbrauch eingeräumt ist. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher in diesem Fall nicht erforderlich.

Verkehrswert, unbelastet – ½-Anteil (50 % von 489.000,00 € = 244.500,00 €)	=	244.500,00 €
Finanzmathematischer Wert Nießbrauchrecht	-	326.000,00 €
Verkehrswert, mit Nießbrauch belastet	**=**	< 0,00 €

Der finanzmathematische Wert des Nießbrauchrechts übersteigt den ½-Anteil der Eigentümerin am Verkehrswert.

LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020

Bernd Stumpe und Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln 2014

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023

Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2022, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), November 2022