

BestValue Immobilienbewertung

Petronia-Steiner-Str. 23, 67346 Speyer
Tel: 0176 48 08 44 18
Fax: 06232 31 28 89 7
Email: info@bestvalue-immobilienbewertung.de



Gutachten-Nr.: 2024-10-09-V-57
Aktenzeichen: 3 K 10/24
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



Konrad-Adenauer-Str. 44a, 76829 Landau in der Pfalz

Eigentumswohnung in einem Doppelwohnhaus

42/100 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten, im Aufteilungsplan mit W 2 bezeichnet
sowie Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz und einer Terrasse

Verkehrswert: 340.000,00 EUR

zum Stichtag 05.11.2024

Digitale Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 17.01.2025 erstellt und besteht aus 65 Seiten inkl. 11 Seiten Anlagen.

Selina Butz, M.Sc.

Immobilien Gutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)

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

Zusammenfassung

Objektadresse	Konrad-Adenauer-Str. 44a, 76829 Landau in der Pfalz
Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Grundbuch von	Landau in der Pfalz
Grundbuchblatt	15632
Flurstück	6405/6
Grundstücksfläche	527 m ² Gesamtfläche, davon 221,34 m ² Miteigentum
Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 94,7 m ²
Baujahr	2001
Tag der Ortsbesichtigung	05.11.2024
Wertermittlungstichtag	05.11.2024
Qualitätstichtag	05.11.2024
Erstellungsdatum	17.01.2025
Vermietungsstand	eigengenutzt
Bodenwert	91.000,00 €
Verkehrswert	340.000,00 €

Inhalt

Zusammenfassung	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Gutachtenerstellung.....	5
1.3 Stichtage	6
1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung	6
1.5 Fragen des Gerichts.....	7
2. Erläuterungen zum Umfang	8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	10
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	12
5. Standortanalyse	14
5.1 Lageübersicht	14
5.2 Makrolage	16
5.3 Mikrolage	17
6. Objektbeschreibung	19
6.1 Grundstück.....	19
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	20
6.2.1 Gebäudestruktur	20
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	21
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	22
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	22
6.2.5 Allgemeinbeurteilung.....	24
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	25
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	25
6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	28
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	28
7. Marktanalyse	31
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	31
7.2 Mietmarkt.....	31
7.3 Grundstücksmarkt.....	32
8. Wertermittlung.....	35
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	35

8.1.1 Grundsätze	35
8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren	35
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung	36
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes	36
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	37
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes	38
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells	38
8.3.2 Sachwertermittlung.....	45
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells.....	47
8.3.4 Ertragswertermittlung.....	51
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	53
9. Verkehrswert (Marktwert).....	54
Anlagen.....	55
Fotodokumentation	55
Lageplan	56
Grundrisse, Schnitt, Ansichten.....	58
Risikokartierung.....	64

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	04.10.2024 (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	Konrad-Adenauer-Str. 44a 76829 Landau
Objektart	Eigentumswohnung
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

1.2 Gutachtenerstellung

Auftragnehmer	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
Ansprechpartner	Selina Butz, M.Sc. 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	05.11.2024, 10:00 – 10:30 Uhr
Beteiligte	<i>anonymisiert</i> , Rechtspfleger M.Sc. Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 11.10.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Sowohl Antragsteller als auch Antragsgegner sind ohne Rückmeldung nicht zur Besichtigung erschienen.
Wertermittlungstichtag	05.11.2024
Qualitätsstichtag	05.11.2024 Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Umfang der Besichtigung	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es fand daher ausschließlich eine Außenbesichtigung statt.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf dem äußeren Eindruck vor Ort sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) durchschnittlicher Ausbaustandard zu Grunde gelegt.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 5 % auf den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (rund 13.000 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

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:

Das Grundstück ist in der Verdachtsflächendatei registriert. Es ist jedoch von keinem Einfluss auszugehen (siehe im Gutachten unter 6.3.3 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation).

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

Hier nicht vorhanden.

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

Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

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

Hier nicht vorhanden.

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

Hier nicht relevant.

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

Hier nicht vorhanden.

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

Nicht bekannt (siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung).

2. Erläuterungen zum Umfang

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Allgemeine Begrifflichkeiten

Verkehrswert (§ 194, BauGB)

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

Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)

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

Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)

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

Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)

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

Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)

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

Nutzfläche (DIN 277)

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

Wohnfläche (WoFIV)

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

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

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

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

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 übergebene und herangezogene Unterlagen

- Teilungserklärung vom 09.05.2001
- Aufteilungspläne vom 12.01.2001

Die Sachverständige geht in dieser Wertermittlung davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 15.10.2024 mit letzter Änderung vom 25.09.2024)
- Bauakte mit Baugenehmigung, Bauplänen, Flächenberechnung u.w.
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.11.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Landau vom 21.11.2024
- Lageplan M. 1:1000
- Flurstücks- und Eigentüternachweis aus dem Liegenschaftskataster vom 16.01.2025
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Auskunft zur Erschließungssituation der Stadtverwaltung
- Bewertungsrelevante Parameter

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

Gesetzliche Grundlagen und Literatur

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

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

BelWertV: Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

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

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

Literatur

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2019

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

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

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

Dahlhaus, Krings, Schmitz: Baukosten - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag, 24. Auflage 2020

5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

Ort	Landau in der Pfalz
Landkreis	Kreisfrei
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	48.341
Fläche²	82,94 km ²
Demografiety³	<p>Typ 6: Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen</p> <p>„Die Städte und Gemeinden im Typ 6 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, obwohl sie häufig zu etablierten Wirtschaftszentren zählen. Die Spannweite der in diesem Typ vertretenen Kommunen ist sehr groß – mit einem jeweils ähnlich großen Anteil an kleinen Kleinstädten und großen Mittelstädten. Zwar ist der Anteil der über 80-Jährigen eher leicht unterdurchschnittlich, was Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels verschafft. Doch gibt es für Kommunen in diesem Typ viele verschiedene Herausforderungen. Hierzu zählen die Sicherung eines vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnraumangebots, die Sicherung der Lebensqualität älterer Menschen, der Ausbau wirtschaftlicher Stärke, die Integration von Zuwanderern sowie die Verhinderung sozialer Segregation.“</p>

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 2023

² Quelle: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

Kaufkraftindex⁴ 98,0 %
(Index BRD = 100 » 27.926 € pro Einwohner und Jahr)

Arbeitsmarkt⁵

Arbeitslosenquote Bund 6,0 % (+0,3 zum Vorjahr)

Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz 5,3 % (+0,4 zum Vorjahr)

Arbeitslosenquote Landau in der Pfalz 6,1 % (+1,0 zum Vorjahr)

Entfernungen

Neustadt a.d. Weinstr. ca. 21 km

Karlsruhe ca. 34 km

Mannheim ca. 48 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn A 65 (ca. 6 km), A 5 (ca. 38 km), A 8 (ca. 40 km)

Bundesstraße B 38 (ca. 3 km), B 10 (ca. 4 km), B 272 (ca. 5 km)

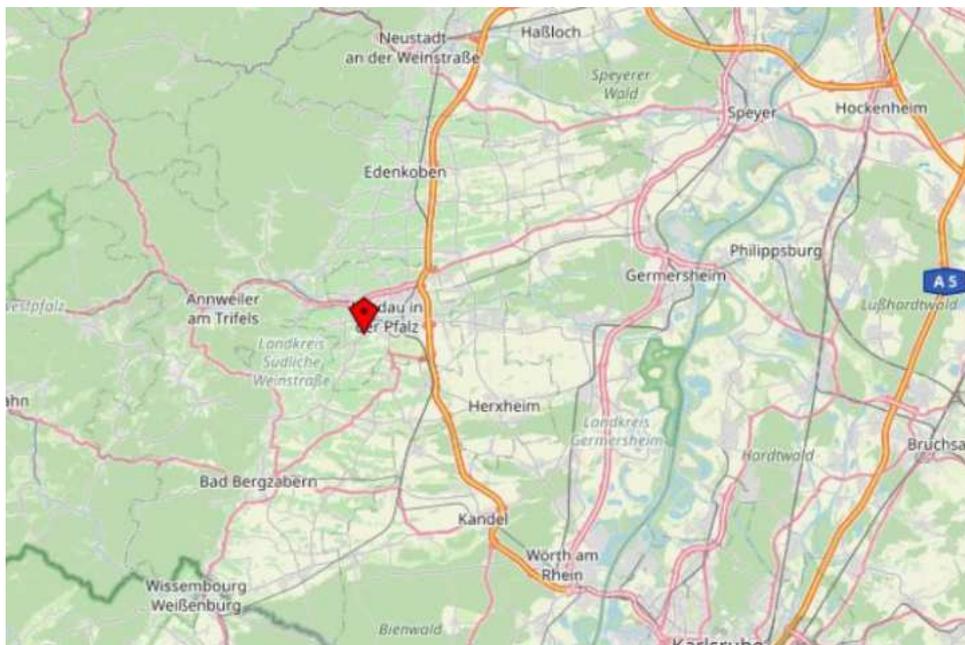
Bahnhof Neustadt a.d. Weinstraße (ca. 25 km), Karlsruhe (ca. 38 km)

Flughafen Karlsruhe (ca. 60 km), Stuttgart (ca. 115 km), Frankfurt a.M. (ca. 130 km)

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2024

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Oktober 2024

5.2 Makrolage



Konrad-Adenauer-Str. 44a, 76829 Landau in der Pfalz - Regionale Lage⁶

Landau ist eine kreisfreie Stadt im südlichen Teil von Rheinland-Pfalz. Sie gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt liegt in der oberrheinischen Tiefebene sowie an der Weinstraße. Landau ist ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Die Stadt ist gegliedert in die folgenden neun Stadtteile: Landau Stadt, Arzheim, Dammheim, Godramstein, Mörlheim, Mörzheim, Nußdorf, Queichheim und Wollmesheim.

Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Walsheim, Knöringen, Essingen (Pfalz), Bornheim (Pfalz), Offenbach an der Queich, Herxheim bei Landau/Pfalz, Insheim, Impflingen, Billigheim-Ingenheim, Heuchelheim-Klingen, Göcklingen, Ilbesheim bei Landau in der Pfalz, Leinsweiler, Ranschbach, Birkweiler, Siebeldingen, Frankweiler und Böchingen.

Wichtige angesiedelte Unternehmen sind unter anderem Michelin und das Großhandelsunternehmen Chr. Ufer GmbH. Zu den größten Arbeitgebern in Landau gehört die Kissel GmbH, welche Super- und Verbrauchermärkte betreibt, mit über 1.000 Mitarbeitern sowie die Kliniken Landau- Südliche Weinstraße und Vincentius mit je rund 800 Angestellten. Darüber hinaus ist Landau gut angebunden an den Großraum Karlsruhe und die mitarbeiterstarke Rhein-Neckar-Region um Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg, wo Weltfirmen wie SAP, BASF und Daimler mit ihren Zentralen angesiedelt sind. Geprägt wird Landau mitunter durch den Weinbau. Mit über 2.000 ha bestockter Rebfläche ist die Stadt die größte Weinbaugemeinde in Rheinland-Pfalz.

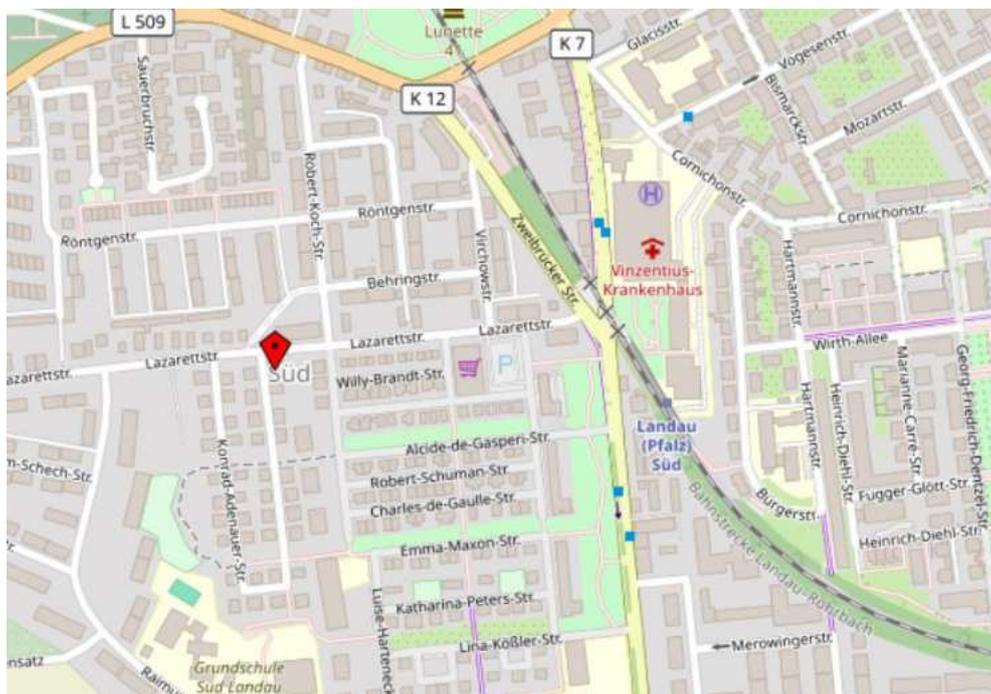
⁶ Quelle: OpenStreetMap

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist für die Stadt Landau von hoher Bedeutung. Das Stadtgebiet ist durch zahlreiche Buslinien flächendeckend erschlossen. Zentraler Umsteigepunkt ist der Landauer Hauptbahnhof, an dem alle Buslinien untereinander sowie mit dem Bahnverkehr verknüpft sind. Züge fahren in Richtung Kaiserslautern und Neustadt a.d. Weinstraße sowie in Richtung Karlsruhe und Weißenburg (Frankreich). Der öffentliche Nahverkehr liegt im Verbundgebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN).

Landau wird mit einem ausgeglichenen Chancen/Risikoverhältnis eingestuft und belegt Platz 198 von 400 Landkreisen in Deutschland. Über Jahre hinweg ist eine leichte Bevölkerungszunahme der Stadt zu beobachten.

Zusammenfassend kann die Makrolage unter Berücksichtigung der oben angeführten Anknüpfungspunkte für die vorliegende Nutzung als gut bis sehr gut eingestuft werden.

5.3 Mikrolage



Konrad-Adenauer-Str. 44a, 76829 Landau in der Pfalz - Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgegenstand ist im Südwesten von Landau im Stadtteil Landau-Stadt gelegen. Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet und befindet sich in Ecklage der nördlich vorbeiführenden Lazarettstraße und der adressgebenden Konrad-Adenauer-Straße, über welche die Erschließung erfolgt. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Spielstraße, welche hauptsächlich als Zufahrt für die Anwohner dient. Kostenfreie Parkmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe.

⁷ Quelle: OpenStreetMap

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch zweigeschossige Wohnhausbebauung ähnlicher Baujahre geprägt.

Bis in das Landauer Stadtzentrum sind es rund 2,5 km. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind tlw. fußläufig erreichbar und in Landau ausreichend vorhanden. Im Stadtgebiet gibt es mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen, eine Volkshochschule und zahlreiche Kindertagesstätten. Seit 2023 gehört der Campus Landau zur neu gegründeten Rheinland-Pfälzischen Technischen Universität Kaiserslautern-Landau.

In kurzer Fahrtzeit ist die A 65 zu erreichen, welche Landau u. a mit Neustadt und Karlsruhe in unter 30 Minuten verbindet. Dies gewährleistet insgesamt eine gute Anbindung an das ausgedehnte Verkehrsnetz der Region.

Der öffentliche Personennahverkehr der Stadt wird über Buslinien abgewickelt. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 400 Meter entfernt gelegen. Diese dienen u.a. den in der Stadtmitte gelegenen Hauptbahnhof an, der gute Bahnverbindungen u. a. in Richtung Neustadt a.d. Weinstraße, Karlsruhe und Mannheim bietet.

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

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

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 3.0 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 annähernd regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt. Die Straßenfront beträgt ca. 22 m an der Konrad-Adenauer-Straße und ca. 24 m an der Lazarettstraße, welche auch der mittleren Tiefe entspricht. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Die Garage des zu bewertenden Grundstücks 6405/6 und des südlich angrenzenden Flurstücks 6505/2 führen mit einer Länge von rd. 6,5 m an der Grundstücksgrenze entlang. Darüber hinaus befindet kein weiteres Gebäude in Grenznähe.



Überblick Grenzbebauung⁹

Oberflächengestalt

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

Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung. Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die adressgebende Konrad-Adenauer-Straße sichergestellt.

⁹ Quelle: Geoportal RLP

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

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 sehr stark eingeordnet, siehe Anlagen.

6.2 Gebäude und bauliche Anlagen

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

6.2.1 Gebäudestruktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem II-geschossigen Doppelwohnhaus zzgl. nicht ausgebautem Dachgeschoss (Speicher) bebaut. Das vollständig unterkellerte Gebäude verfügt über ein Satteldach. Der hier zu bewertende Miteigentumsanteil bezieht sich auf die linke (nördlich liegende) Eigentumswohnung in der Art einer Doppelhaushälfte.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer auf zwei Etagen (EG, OG), eine Küche, ein Gäste-WC, ein Badezimmer sowie Garderobe und Flur. Im Keller befindet sich neben einem Gästezimmer ein Kellerraum und ein Waschraum mit Zugang vom zentralen Treppenhaus. Das Obergeschoss wird über einen zentral errichteten Treppenaufgang erschlossen. Der Speicher wird über eine Einschubtreppe erreicht. Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung, sämtliche Zimmer sind über den jeweiligen Flur zugänglich.

Hinter dem Haus im östlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Terrasse mit Zugang zum Garten. Die Terrasse der zu bewertenden Einheit grenzt unmittelbar an die Terrasse der anderen Wohneinheit. Ein Sichtschutz, Zaun o.ä. existiert nicht. Der Garten dient der gemeinschaftlichen Nutzung.

Der gepflasterte Außenbereich kann für 1 bis 2 PKW-Stellplätze genutzt wird.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Aus der Bauakte konnte eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 12.02.2001 entnommen werden.

Die in der Wohn- und Nutzflächenberechnung gemachten Wohnflächenangaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. Es ergeben sich leichte Abweichungen. So wurde u.a. die Terrasse nicht in der Wohnfläche berücksichtigt. Folgend werden die Flächen anhand der Grundrisse entsprechend der WoFIV aufgestellt. Im Keller befindet sich entsprechend Grundrissplan aus 2006 ein Gästezimmer, welches jedoch nach LBO auf Grund der baulichen Gegebenheiten nicht als Aufenthaltsraum und damit nicht zur Wohnfläche zählt.

Wohnen Erdgeschoss

Wohn-/Esszimmer	ca.	24,91 m ²
Küche	ca.	12,25 m ²
WC	ca.	1,90 m ²
Diele	ca.	3,61 m ²
Flur	ca.	4,23 m ²
Terrasse (Anrechnung 25 %)	ca.	2,00 m ²
Summe Wohnfläche Erdgeschoss	ca.	48,90 m²

Wohnen Obergeschoss

Zimmer 1	ca.	22,60 m ²
Zimmer 2	ca.	13,20 m ²
Badezimmer	ca.	6,46 m ²
Flur	ca.	3,61 m ²
Summe Wohnfläche Obergeschoss	ca.	45,87 m²

Nutzfläche Untergeschoss

Gästezimmer	ca.	22,60 m ²
Waschraum	ca.	13,20 m ²
Abstellraum	ca.	6,46 m ²
Flur	ca.	3,61 m ²
Summe Nutzfläche Untergeschoss	ca.	45,87 m²

Summe Wohnfläche	ca.	94,70 m²
Summe Nutzfläche	ca.	45,80 m²

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

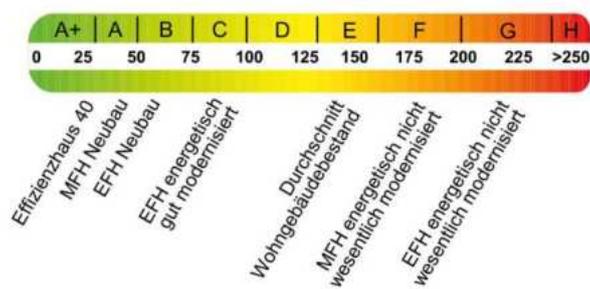
Das Haus wird durch die Eigentümer genutzt. Es existieren daher nach jetzigem Kenntnisstand keine Mietverträge.

6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wurde daher eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i. W. auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung, den Objektunterlagen und den Angaben des Auftraggebers.

Objekttyp	Eigentumswohnung in Doppelwohnhaus
Bauweise	massiv
Nutzung	wohnen
Baujahr(e)	2001
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	II
Wohnfläche	rd. 94,70 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Nutzfläche	rd. 45,80 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut mit Glaswolle gedämmt und mit Ziegeln eingedeckt Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Keller	vollunterkellert, lichte Höhe rd. 2,50 m
Fassade	Rauputzfassade, mit Rockwolle gedämmt, Sockel gestrichen rd. 1 m
Decken	Stahlbetondecken über allen Geschossen
Treppen	einläufige Geschosstreppe, Stahl- und Holzkonstruktion

Fußböden	Fliesen
Innenwände	unbekannt
Fenster	Kunststoff, doppelt isolierverglast, manuelle Kunststoffrollläden
Türen	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Milchglas Ausschnitt, Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen
Sanitäre Installation	EG: Gäste-WC OG: Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, WC, Waschbecken
Heizung	Fernwärme, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.in den Wohnräumen
Photovoltaik/Solar	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	zentral
Elektro	Standard Elektroinstallation mit durchschnittlicher Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlage
Energieeffizienz	Ein Energieausweis wurde zur Bewertung nicht vorgelegt. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird als mittel eingestuft (D-F). 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	durchschnittlich, Bad mit Tageslicht
---------------------------------	--------------------------------------

Barrierefreiheit	keine Barrierefreiheit
Sanierung/Modernisierung	keine Modernisierungen bekannt
Schäden/Modernisierungsstau	Fallrohr (provisorisch) umgeleitet
Besondere Bauteile	keine
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen- Stellplatz für 2 PKW im Freien- Stellplätze und Zuwegung befestigt mit Betonsteinpflaster- nicht einsehbare Terrasse ohne Belag- Einfriedung durch Metallzaun und Hecken- Grüngarten
Garage(n)	keine (Garage Miteigentum W 1 zugeordnet)
Weitere Bauten	keine

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Gravierende Schäden und/oder Mängel waren nach erster Inaugenscheinnahme nicht ersichtlich.

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 15.10.2024 mit letzter Änderung vom 25.09.2024 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	Landau in der Pfalz
Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Blatt Nr.	15632
Flurstück	6405/6
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Konrad-Adenauer-Straße 44a
Größe	527 m ² Gesamtfläche 221,34 m ² Miteigentum (~ 42 %)

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
1	Landau	6405/6	Gebäude- und Freifläche Konrad-Adenauer-Straße	527
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit W 2; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 15631 bis 15632); der hier eigetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: keine; Sondernutzungsrechte an 2 Kfz-Stellplätzen und 2 Terrassen sind gebildet und zugeordnet; mit diesem Sondereigentum sind die Sondernutzungsrechte an der Terrasse und dem Kfz-Stellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit W 2 (Terrasse) und 2 (Stellplatz), verbunden; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 09.05.2001 (Urk.Nr 724/01 des Notars Baumann, Landau in der Pfalz) ; übertragen aus Blatt 15439; eingetragen am 17.09.2001.				

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 1 a: *anonymisiert*, Miteigentümer zu ½-Anteil

Lfd.Nr. 1 b: *anonymisiert*, Miteigentümerin zu ½-Anteil

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Firma DSK Deutsche Stadt- und Grundstückentwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in 60489 Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 09.03.2001 (Urk.Nr. 407/01 des Notars Baumann, Landau in der Pfalz) – im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 3 – heute eingetragen und hierher übertragen am 17.09.2001.

Lfd.Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht und Verbot der Errichtung oder Betreuung von Anlagen, die der Erzeugung von Wärme oder Wärmeenergie dienen) für die Stadt Landau in der Pfalz; die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 09.03.2001 (Urk.Nr. 407/01 des Notars Baumann, Landau in der Pfalz) – im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 – heute eingetragen und hierher übertragen am 17.09.2001.

Lfd.Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgerichts Landau mit Sitz in Landau in der Pfalz, 3 K 10/24); eingetragen am 12.03.2024

Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

Die Eintragungen unter laufender Nr. 2 und 3 wurden im Kaufvertrag im Jahr 2001 gesichert. Der genaue Inhalt der Eintragung lautet wie folgt:

Rücktrittsrecht (lfd.Nr. 2)

„Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, von dem Kaufvertrag zurückzutreten und die Rückübertragung auf sich zu verlangen, wenn

- a) der Käufer den Kaufpreis zwei Monate nach Fälligkeit nicht bezahlt hat, oder
- b) der Käufer das Grundstück vor Bebauung ohne Zustimmung der Verkäuferin entgeltlich oder unentgeltlich weiter veräußert, oder
- c) vor Bebauung des Grundstücks die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet wird oder das Insolvenzverfahren beantragt oder eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, oder
- d) der Käufer nicht innerhalb eines Jahres, gerechnet ab heute, mit dem Bau des Hauptgebäudes auf dem Baugrundstück beginnt, oder

- e) der Käufer den Wohnungsneubau einschließlich Außenanlagen mit den geforderten Bepflanzungen in 3 ½ Jahren, gerechnet ab heute, nicht fertiggestellt hat, oder
- f) der Hauptausschuss oder der Stadtrat dem Grundstücksverkauf nicht zustimmt.“

Einfluss auf den Verkehrswert: Alle Gründe für eine Rückübertragung beziehen sich auf den Zeitpunkt der Erstbebauung. Diese Eintragung ist somit wertneutral und hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Fern-/Nahwärmeversorgung (Ifd.Nr. 3)

Die Energie Südwest AG (ESW), Industriestr. 5, 76829 Landau, versorgt das gesamte Erschließungsgebiet, Quartier Vauban" mit Fern-/Nahwärme.

„Die Stadt Landau i.d. Pfalz -nachstehend „Stadt" genannt-, und ihre Beauftragten sind berechtigt, unentgeltlich in bzw. auf den vorgenannten Grundstücken Leitungen und Anlagen für den Betrieb eines Fernwärmestammnetzes und Fernwärmehausanschlussleitungen bis in die Kellerräume der anzuschließenden Gebäude, einschließlich der erforderlichen Wärmeübergabestationen zu verlegen bzw. zu installieren und diese Anlagen dauernd dort zu belassen, zu betreiben und zu unterhalten. Der Stadt und ihren Beauftragten ist jederzeit der Zutritt zu den belasteten Grundstücken zum Zwecke der Vornahme von Reparaturen und sonstigen Arbeiten an den Leitungen und Anlagen gestattet. Die Eigentümer des Grundstücks verpflichten sich, es zu unterlassen, Anlagen zu errichten oder zu betreiben oder errichten oder betreiben zu lassen, die der Erzeugung von Wärme oder Wärmeenergie zum Zwecke der Raumbeheizung und der Bereitstellung von Brauchwarmwasser dienen. Hiervon ausgenommen sind regenerative Energiequellen. Die Eigentümer des dienenden Grundstücks haben alle den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährdenden Maßnahmen zu unterlassen, insbesondere dafür zu sorgen, dass ein Auswechseln der Anlage jederzeit ungehindert vorgenommen werden kann und dass die Leitungstrasse nicht mit wertvollen and tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt wird. Nachteilige bauliche Maßnahmen dürfen nur mit Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Die Stadt ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.“

Einfluss auf den Verkehrswert: Die Eintragung dient der Erschließung gegenüber Versorgungsträger(n). Eine nachteilige Auswirkung ist daraus nicht ableitbar. Der Eintragung wird daher kein Werteeinfluss beigemessen.

Zwangsversteigerungsvermerk (Ifd.Nr. 4)

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keine Auswirkung auf die Wertermittlung.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

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

Sondernutzungsrechte

Dem Eigentümer des Sondereigentums Nr. W 2 steht das Sondernutzungsrecht an der Terrasse W 2 und Stellplatz 2 zu (siehe Aufteilungsplan in den Anlagen).

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum

Keine

Verwalter

Es ist kein Verwalter bestellt. Außerdem wurde bisher keine Eigentümerversammlung durchgeführt.

Instandhaltungsrücklage und Hausgeld

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

6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Denkmalschutz

Eine schriftliche Abfrage des Denkmalschutzes ergab, dass das zu bewertende Objekt nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen ist. Für die Bewertung wird dieser Zustand zugrunde gelegt.

Erbbaurechte

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

Vorkaufsrechte

Keine bekannt.

Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Stadt Landau befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des gültigen Bebauungsplans „C21 Änderung - Quartier Vauban“, erstmals in Kraft getreten am 12.02.2000. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten wie folgt:

- Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
- Hausformen: Einzel- und Doppelhäuser
- Bauweise: offen
- Grundfläche: 150 m²
- Geschossfläche: 450 m²

Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 2001 hat durch Einsicht in die Bauakte zur Bewertung vorgelegen. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Bau eines Doppelwohnhauses nebst Garage. Die Bezugsfertigkeit folgte laut Bauvollendungsanzeige im selben Jahr. Darüber hinaus lag eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2006 vor, welche sich auf die Umnutzung von Kellerräumen in der Konrad-Adenauer-Str. 44 zu gewerblichen Zwecken bezieht.

Bei dieser 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 Stadt Landau vom 21.11.2024 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Dies wird nachfolgend als richtig vorausgesetzt. Für die Bewertung wird daher von genehmigten Zuständen ausgegangen.

Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 26.11.2024 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist das zu bewertende Grundstück in der Verdachtsflächendatei registriert. Laut Auskunft ist das Flurstück eine Teilfläche des Altstandortes „ehem. FFA-Kaserne Mangin Landau, Weißenburgerstr“ mit der Reg.-Nr. 313 00 000 – 0001 / 000 – 00. Dieser registrierte Altstandort betrifft das zu bewertende Flurstück am nördlichen Rand, welches sich innerhalb des Erfassungsbereiches der o.g. Konversionsfläche befindet.

Im Bereich der angefragten Fläche selbst ist keine altlastenrelevante Nutzung, Altlast oder schädliche Bodenverunreinigung gemäß Bundesbodenschutzgesetz bekannt. Eventuelle Gefährdungen wurden im Rahmen der Freilegung des Geländes im Rahmen des Grundstücksverkaufs im Jahr 2000 beseitigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Grundstücksflächen frei von Altlasten sind. In der Bewertung wird daher unterstellt, dass kein Einfluss durch Altlasten besteht.

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 Ukrainekrieges 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.

7.2 Mietmarkt

Landau in der Pfalz gilt als attraktiver Wohn- sowie Wirtschaftsstandort. Die Stadt erfährt eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Zu den gefragtesten Lagen zählt Landau West und die Wollmesheimer Höhe, wo sich auch das Bewertungsobjekt befindet. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 3.0 als gute Wohnlage eingeschätzt.

Landau fällt in den Bereich des Mietspiegels Südpfalz. Der Mietspiegel, Stand September 2022 gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode 1995 bis 2005 und Wohnungsgrößen ab 90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 5,61 €/m² (einfache Bauweise) bis 7,74 €/m² (gute Bauweise, bessere Ausstattung) angegeben.

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

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

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

Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab einen durchschnittlichen Wert von 10,88 €/m² in einer Spanne von 9,81 – 12,07 €/m² für das Bewertungsobjekt.

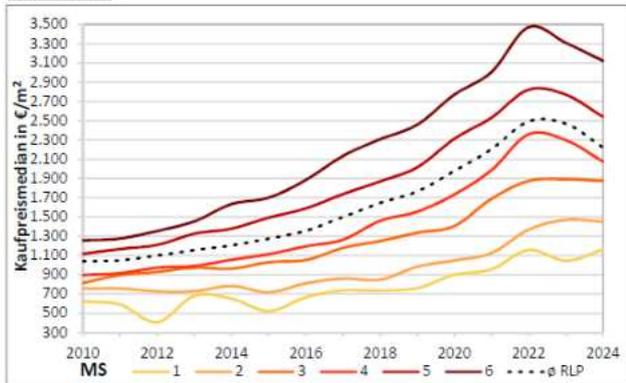
Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine realisierbare durchschnittliche Wohnmiete von 10,00 €/m² p.m. von Wohnungen zwischen 70 und 100 m² Wohnfläche in der näheren Umgebung angegeben.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 14.01.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird in Q3 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis von 10,00 €/m² für Wohnungen und 10,78 €/m² für Häuser in Landau aufgerufen.

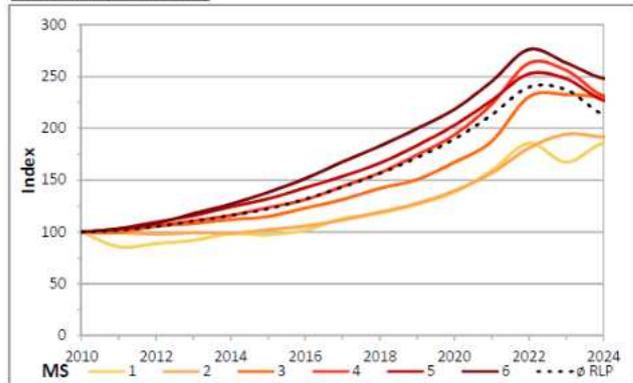
7.3 Grundstücksmarkt

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

Preisniveau

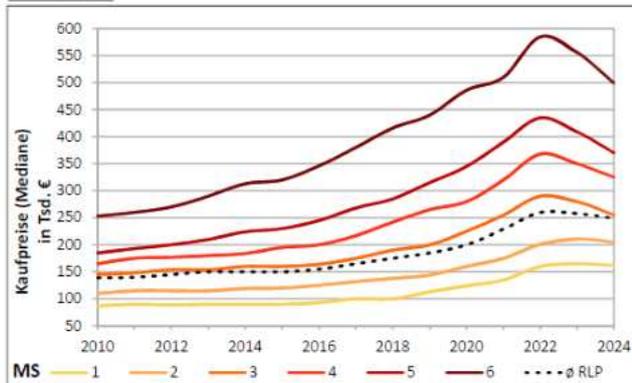


Preisindex (2010 = 100)

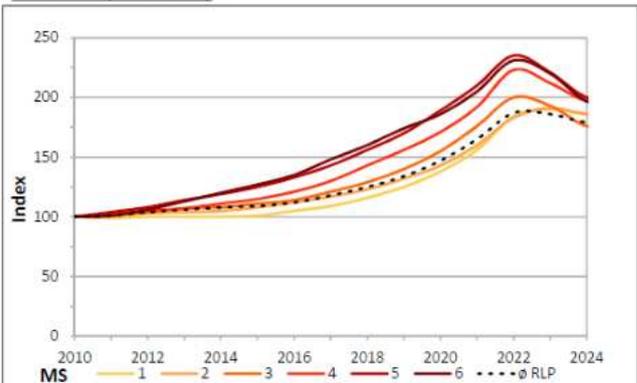


Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz

Preisniveau



Preisindex (2010 = 100)



Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rheinland-Pfalz

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

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 für Eigentumswohnungen in Landau mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes einen Vergleichskaufpreis von 3.469 €/m² aus.

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

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

Verkehrswertermittlung des Eigentumswohnung
Konrad-Adenauer-Str. 44a, 76829 Landau i.d. Pfalz
Aktenzeichen: 3 K 10/24



Eine Auswertung von on-geo der Vergleichspreise in Landau unter 2.135 Vergleichsobjekten ergab einen angemessenen Wert von 2.952 €/m² in einer Spanne von 2.506 – 3.478 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Eigentumswohnungen zwischen 70 und 110 m² mit 2.713 €/m² beziffert.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 14.01.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q3 2024 ein durchschnittlicher, zum Vorjahr rückläufiger Angebotspreis, von 2.958 €/m² für Wohnungen und 4.207 für Häuser aufgerufen.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren

8.1.1 Grundsätze

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

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

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

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

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV)

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

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

Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)

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

8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung

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

8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes

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

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

Zusätzlich wird der Ertragswert des Grundstücks zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes des bebauten Grundstücks stehen 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	410,00 €/m²
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksfläche	400 m ²
Geschosszahl	II
Nummer der Bodenrichtwertzone	0052
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	Die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes weicht von der Richtwertgröße ab. Eine Anpassung wird mittels den Veröffentlichungen des Grundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz vorgenommen. Die Wertentwicklung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag wird anhand der Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes beurteilt.

Anpassungen wegen Abweichungen			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	05.11.2024	x 1,02
Fläche (m ²)	400 m ²	527 m ²	x 0,98
= vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			410,00 €/m²

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
410,00 €/m²		221,34 m²		90.749,40 €
Bodenwert (gerundet) = 91.000,00 €				

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

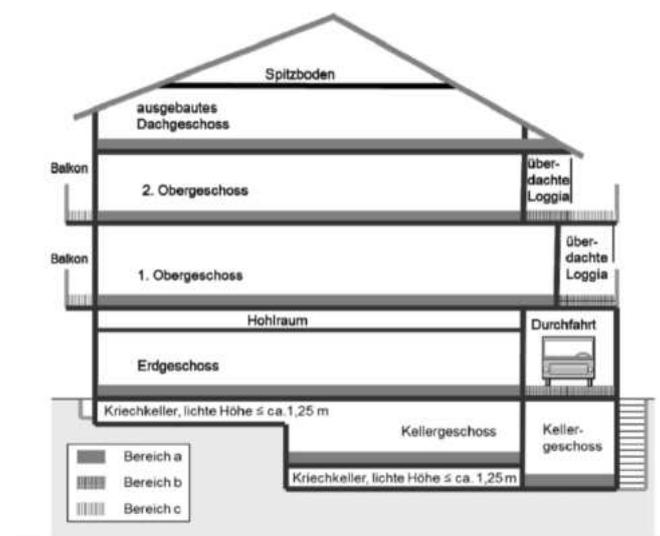
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

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

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.

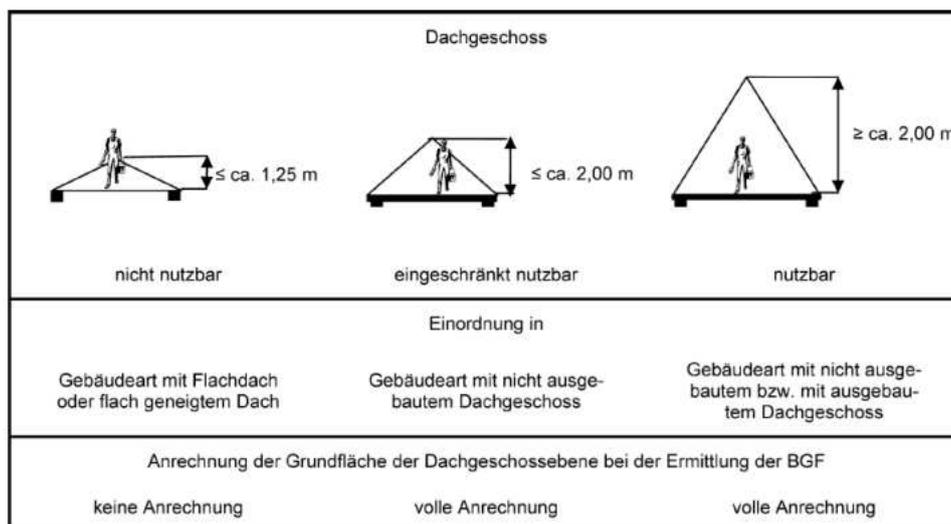


Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c¹⁰

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 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.

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

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.



Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF¹¹

Eine Berechnung der BGF wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungsstichtag nicht übergeben. Die BGF des Bewertungsobjektes wurde daher auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF) - Eigentumswohnung			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	
Kellergeschoss	9,86 m	6,12 m	60,29 m ²
zzgl.	0,50 m	3,37 m	1,68 m ²
Erdgeschoss	9,86 m	6,12 m	60,29 m ²
zzgl.	0,50 m	3,37 m	1,68 m ²
Obergeschoss	9,86 m	6,12 m	60,29 m ²
zzgl.	0,50 m	3,37 m	1,68 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	9,86 m	6,12 m	60,29 m ²
zzgl.	0,50 m	3,37 m	1,68 m ²
Σ BGF (gerundet)			248,00 m ²

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

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. 250 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,48

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. 300 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,57

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und überschreiten die Vorgaben im Bebauungsplan / und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Das Objekt entspricht Gebäudetyp 1.12 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 (184,0 – III. Quartal 2024):

Normalherstellungskosten 2010 – 4.1			
Standardstufe	Kosten je m ²	Angepasst an Baupreisindex	Korrekturfaktor ZFH
1	570,00 €/m ²	1.048,80 €/m ²	1.101,24 €/m ²
2	635,00 €/m ²	1.168,40 €/m ²	1.226,82 €/m ²
3	730,00 €/m ²	1.343,20 €/m ²	1.410,36 €/m ²
4	880,00 €/m ²	1.619,20 €/m ²	1.700,16 €/m ²
5	1.100,00 €/m ²	2.024,00 €/m ²	2.125,20 €/m ²

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

Ermittlung der Herstellungskosten über die Standardstufe						
<i>Kostengruppe</i>	<i>Gewichtung</i>	<i>Ausstattungsgrad</i>				
<i>Bauteil</i>		<i>Stufe 1</i>	<i>Stufe 2</i>	<i>Stufe 3</i>	<i>Stufe 4</i>	<i>Stufe 5</i>
Außenwände	23%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Dach	15%	0,00	0,30	0,70	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	11%	0,00	0,00	1,00	0,00	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	1,00	0,00	0,00
Heizung	9%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Technische Ausstattung	6%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Standardstufe		2,96				

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Besonders werthaltige Bauteile sind in diesem Bewertungsfall nicht vorhanden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

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

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

Regionalfaktor **1,00**

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer Gebäude **80 Jahre**

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Alter des Gebäudes		
Baujahr	2001	
Jahr der Wertermittlung	2024	
Alter des Gebäudes		23 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
RND		57 Jahre
Angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
<i>Modernisierungsmaßnahmen</i>	<i>max. Punkte</i>	<i>Punkte</i>
Dacherneuerung / Dämmung	4	0
Modernisierung der Fenster	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0
Modernisierung der Heizung	2	0
Wärmedämmung der Außenwand	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrisse	2	0
Σ	20	0
Fiktives Baujahr	2001	
Fiktives Alter	23 Jahre	
Angepasste RND		57 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem (fiktiven) Alter.

Restnutzungsdauer Gebäude **57 Jahre**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine

gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Diese ist gemäß § 38 linear nach der Formel

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

Alterswertminderung Gebäude (gerundet)

28,00 %

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.

Die Außenanlagen werden auf Basis der Eindrücke vor Ort als durchschnittlich eingeschätzt.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal)

5,00 %

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.

Das Bewertungsobjekt entspricht mit einer Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus (ähnlich einer Doppelhaushälfte) einer Sonderform. Im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2023 gibt es für diese Kategorie keine gesonderte Auswertungen, da nicht genügend Kauffälle vorliegen. Es wird daher hilfsweise auf die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen zurückgegriffen und angepasst. Diese werden über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert und vom Wertermittlungsstichtag ermittelt. Es ergibt sich dadurch eine Sachwertfaktor Spanne von 1,20 – 1,70.

Die Bewertung einer Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus, die aktuelle Marktlage, die längere Restnutzungsdauer sowie geringe Wohnfläche bei höherer Miete führen zu einer Anpassung des Sachwertfaktors nach unten. Durch die Anpassung ergibt sich in dem vorliegenden Bewertungsfall ein angemessener Sachwertfaktor von 1,0.

Sachwertfaktor **1,00**

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.

Da keine Innenbesichtigung des Hauses möglich war, wird ein Risikoabschlag in Höhe von 5,0 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Risikoabschlag **- 13.000 €**

8.3.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)

I. Herstellungskosten der baulichen Anlage

<i>Gebäude</i>	<i>Neuwert</i>		
Wohngebäude	347.721,00 €	entspricht	1.335,33 €/m ² BGF
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	347.721,00 €		

II. Anpassung mit Regionalfaktor

	<i>Vorgabe</i>
Gebäude gesamt	1,00
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	347.721,00 €

III. Alterswertminderung der baulichen Anlage

<i>Gebäude</i>	GND	RND	<i>Alterswertminderung</i>
Wohngebäude	80 Jahre	57 Jahre	28,00%

IV. Zeitwert der baulichen Anlage

<i>Gebäude</i>	<i>Zeitwert</i>
Wohngebäude	250.359,12 €
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	250.359,12 €

V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

<i>Gebäudeteil</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Wert</i>
Außenanlage	5,00%	12.517,96 €
Σ Zeitwert der baul. Anlagen & Außenanlagen	262.877,08 €	

VI. Wert des Grund und Boden

Bodenwert	90.749,40 €
Σ Vorläufiger Sachwert	353.626,48 €

VII. Marktanpassung	
	<i>Ansatz</i>
Sachwertfaktor	1,00
Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert	353.626,48 €

VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Zuschläge	+ 0,00 €
Abschläge (Risikoabschlag)	- 13.000,00 €
Σ Sachwert	340.626,48 €

Rundung	-626,48 €
----------------	------------------

Sachwert	340.000,00 €
-----------------	---------------------

8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells

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

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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Aktuelle Vermietungssituation

Das Objekt ist eigengenutzt. Es existieren daher keine Mieteinnahmen.

Marktüblich erzielbare Erträge

Entsprechend den Analysen der Marktmiete wird die zum Stichtag erzielbare Miete im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie die beschriebene Ausstattung bei rd. 10,00 €/m² als angemessen erachtet und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt. Für die Vermietung des Stellplatzes werden 30,00 € angesetzt.

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

Wohnen	950,00 €	
Stellplatz	30,00 €	
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung)		11.760,00 €

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d. h. nicht zusätzlich zur vereinbarten Nettokaltmiete auf die Mieter umgelegt werden können.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

Im Hinblick auf die weitgehend nicht umlagefähigen Kosten der Wohnungsverwaltung werden nachfolgend in Anlehnung an die II. BV Verwaltungskosten jährlich wie folgt berücksichtigt:

Wohnen	420,00 €/WE
Stellplatz	46,00 €/St.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Die Instandhaltungskosten werden unter Würdigung des Gebäudealters, des baulichen Zustandes sowie der Nutzungsart jährlich wie folgt angesetzt:

Wohnen	13,80 €/m ²
Stellplatz	25,00 €/Stk.

Mietausfallwagnis

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

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

CO₂-Abgabe

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

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO₂-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den geschätzten Energieverbrauch von 150 kWh/m²a und den eingesetzten Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von 2,15 €/m²a. Dies entspricht einer monatlichen Abgabe des Vermieters von:

CO ₂ -Anteil Vermieter	6,80 €
-----------------------------------	--------

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

Bewirtschaftungskosten gesamt	2.114,60 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	17,98 %

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.

Das Bewertungsobjekt entspricht mit einer Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus (ähnlich einer Doppelhaushälfte) einer Sonderform. Im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2023 gibt es für diese Kategorie keine gesonderte Auswertungen, da nicht genügend Kauffälle vorliegen. Es wird daher hilfsweise auf die Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen zurückgegriffen und angepasst. Der Liegenschaftszinssatz wird in Abhängigkeit zur Wohnfläche, der relativen Restnutzungsdauer und dem Wertermittlungstichtag durch den Oberen Gutachterausschuss über die Formel ermittelt. Es ergibt sich dadurch eine Liegenschaftszinssatz Spanne von 0,37 – 2,72.

In Anbetracht der Stadtteillage, der Anzahl der Einheiten im Objekt, der Konzeption, der Bau- und Ausstattungsqualitäten und der Größe in Verbindung mit der aktuellen Marktlage und der Vermietung und der zu Grunde gelegten Marktmiete wird der nachfolgenden Wertermittlung in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz **2,00 %**

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

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

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

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

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

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

Barwertfaktor **33,83**

8.3.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
ETW W 2	Wohnen	94,70 m ²	10,00 €/m ²	950,00 €	11.400,00 €
Außenstellplatz	Stellplatz	1 Stk.	30,00 €/Stk.	30,00 €	360,00 €
Σ		94,70 m ²		980,00 €	11.760,00 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.		11.760,00 €			
II. Bewirtschaftungskosten					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	1 WE	420,00 €/WE	35,00 €	420,00 €
Verwaltung	Stellplatz	1 Stk.	46,00 €/Stk.	3,83 €	46,00 €
Instandhaltung	Wohnen	94,70 m ²	13,80 €/m ²	108,91 €	1.306,86 €
Instandhaltung	Stellplatz	1 Stk.	25,00 €/Stk.	2,08 €	25,00 €
Mietausfallwagnis	W/S	RoE	2,00%	19,60 €	235,20 €
CO ₂ -Abgabe	Wohnen	94,70 m ²	0,86 €/m ²	6,80 €	81,54 €
Σ			17,98%	176,22 €	2.114,60 €
Σ Reinertrag p.a.		9.645,40 €			
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz		2,00%			
Verzinsung des Bodenwertes p.a.		1.814,99 €			
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.		7.830,41 €			
IV. Kapitalisierung					
		Ansatz			
Liegenschaftszinssatz		2,00%			
Barwertfaktor		33,83			
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen		264.888,05 €			

V. Wert des Grund und Boden	
Bodenwert	90.749,40 €
Σ Vorläufiger Ertragswert	355.637,45 €
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Zuschläge	+ 0,00 €
Abschläge (Risikoabschlag)	- 13.000,00 €
Σ Ertragswert	342.637,45 €
Rundung	
	-2.637,45 €
Ertragswert	340.000,00 €

8.3.5 Ergebnisbeurteilung

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

+ 0,0 %

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

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ergibt einen Ertragsfaktor von 28,91. Übliche Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen liegen zwischen 20 – 49 ausgewiesen. Somit kann der Ertragswert ebenfalls anhand der Einordnung über den Ertragsfaktor plausibilisiert werden.

Für Landau ergibt sich entsprechend den Veröffentlichungen durch den Oberen Gutachterausschuss angepasst auf die individuelle Umstände des Bewertungsobjektes ein Vergleichskaufpreis zum Wertermittlungsstichtag von rd. 3.469 €/m².

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

Vor boG

- Sachwert: ca. 3.734 €/m²
- Ertragswert: ca. 3.734 €/m²

Nach boG:

- Sachwert: ca. 3.590 €/m²
- Ertragswert: ca. 3.590 €/m²

Diese Ergebnisse liegen innerhalb der üblichen Spannen zwischen Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäusern und wurden über Vergleichsangebote plausibilisiert. Sie unterstreichen damit den ermittelten Verkehrswert.

9. Verkehrswert (Marktwert)

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

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

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

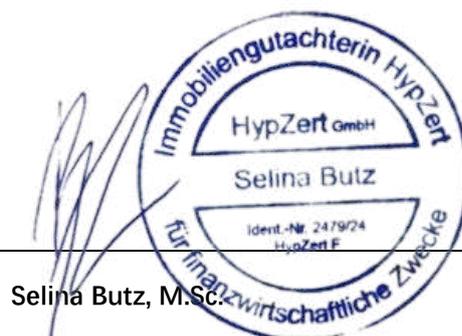
Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes Konrad-Adenauer-Str. 44a, 76829 Landau i.d. Pfalz, zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 auf ca.:

340.000,- €

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, 17.01.2025

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



Bild 1 – Außenansicht Gebäudeteil



Bild 2 – Zuwegung und Stellplatz



Bild 3 – Adressgebende Straße



Bild 4 - Grundstücksansicht

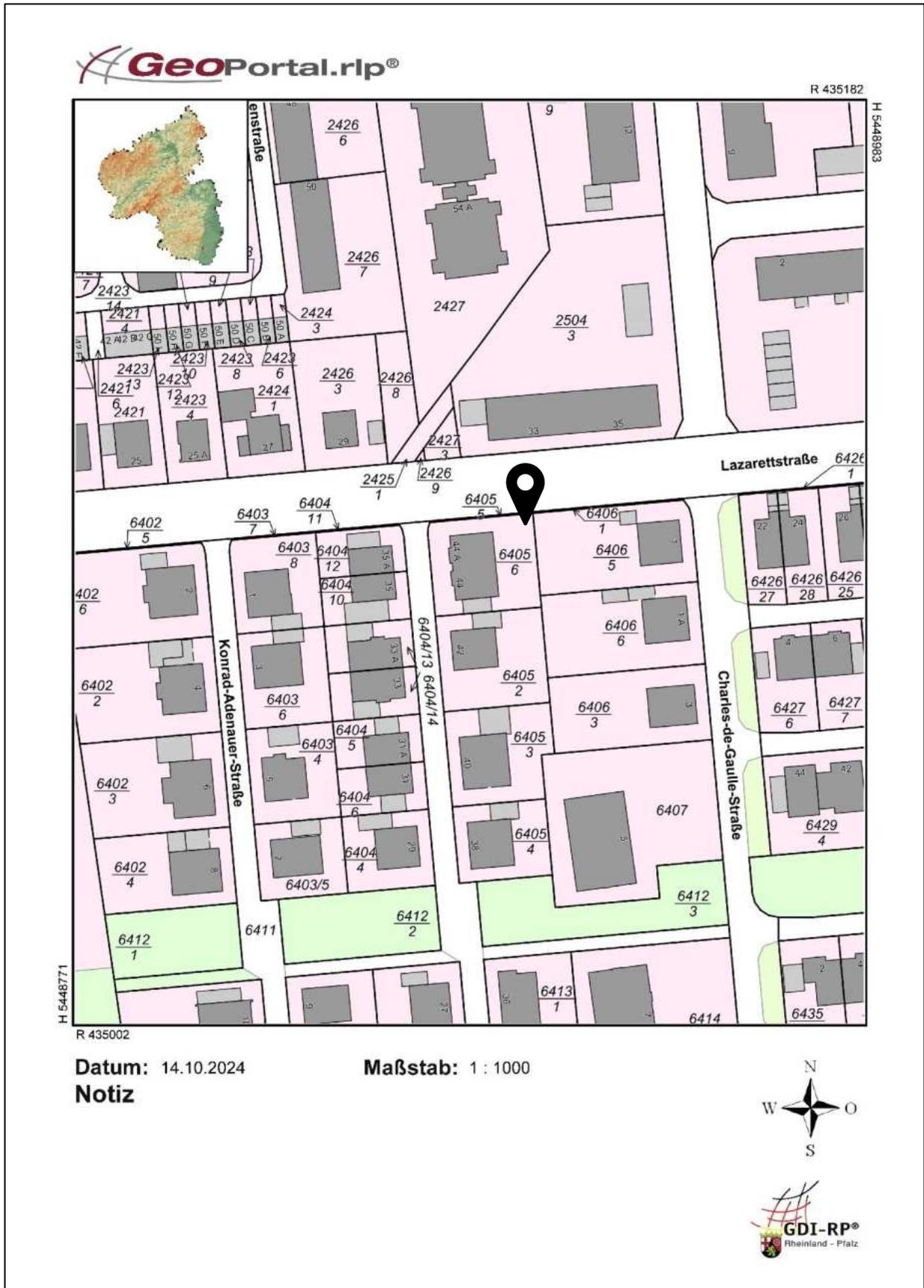


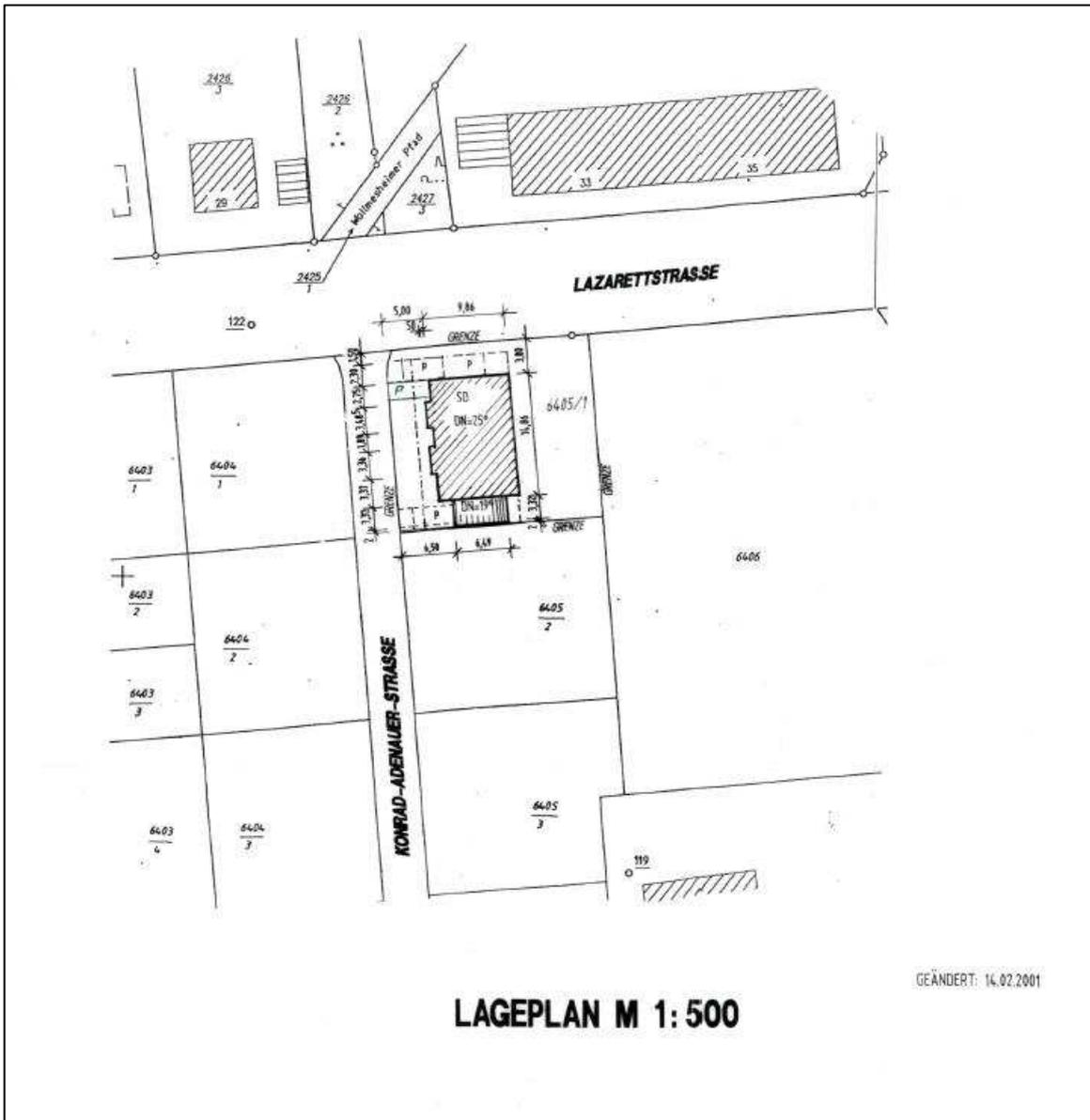
Bild 5 – Terrasse



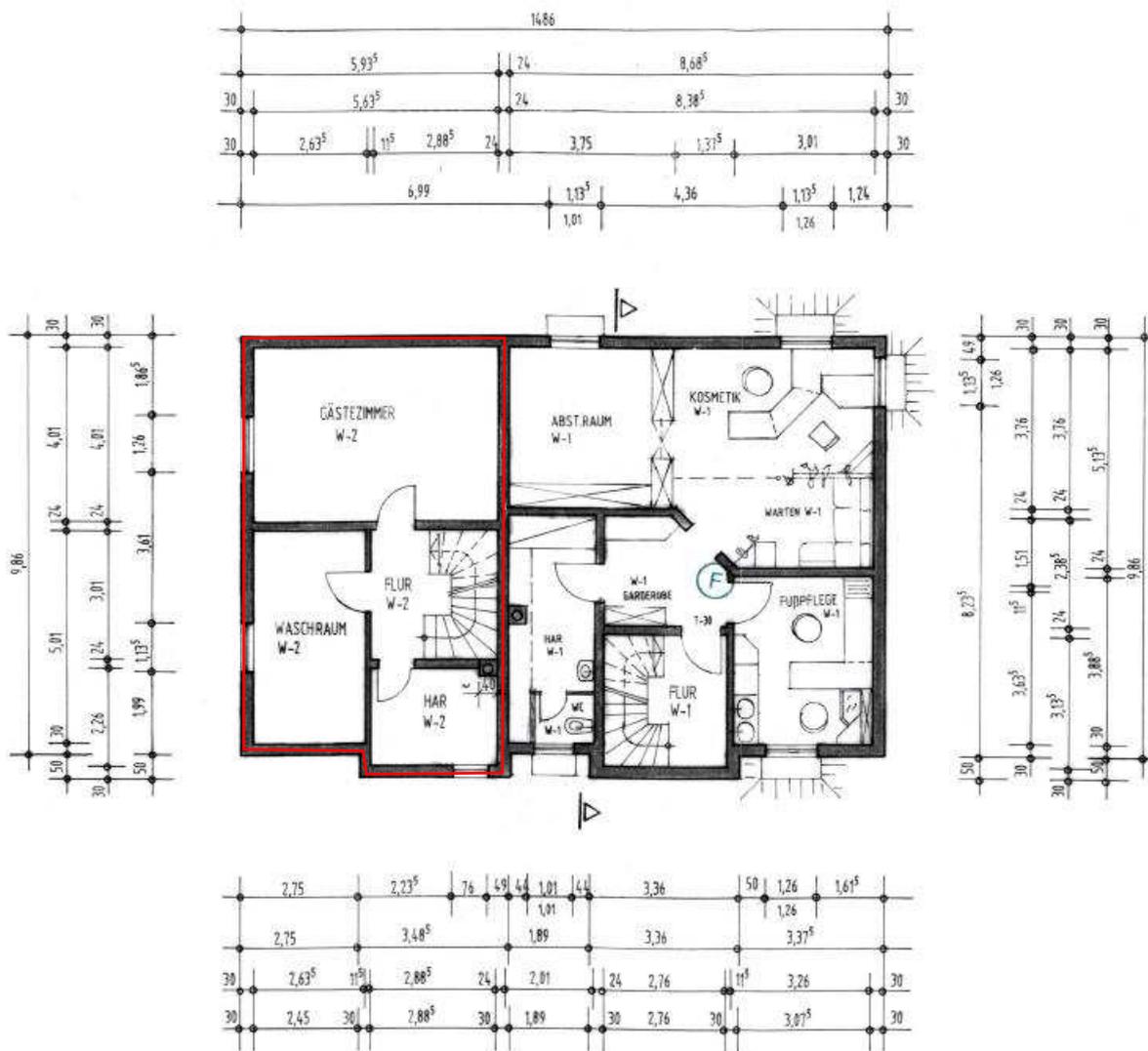
Bild 6 – Nordansicht

Lageplan

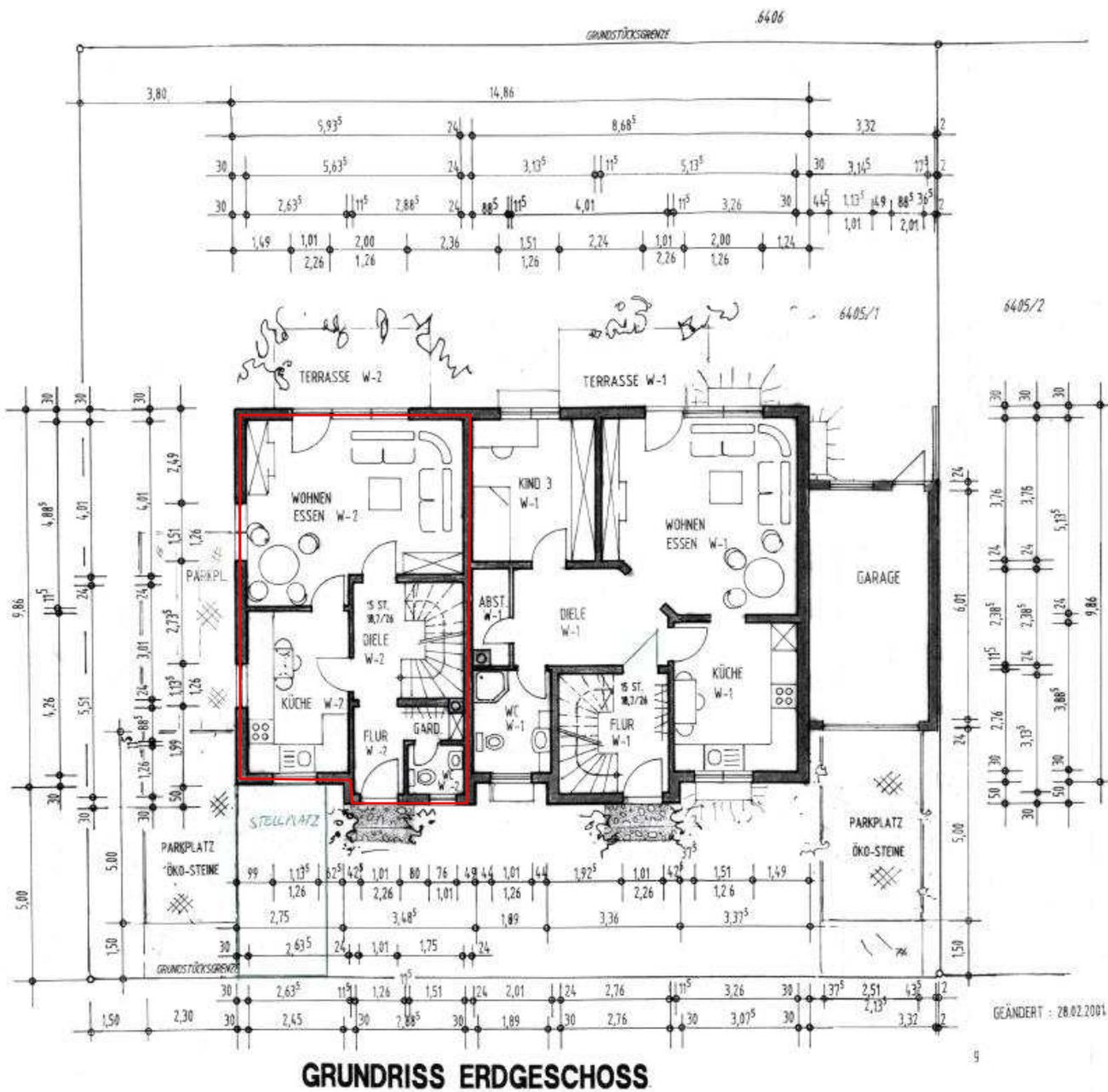


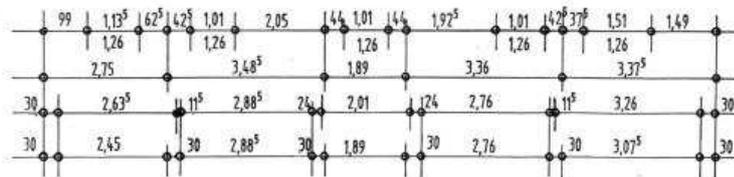
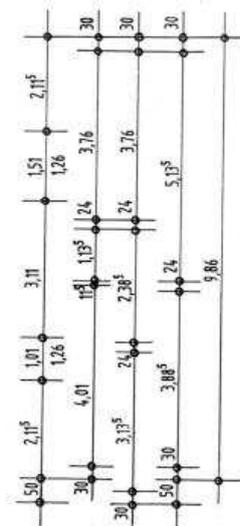
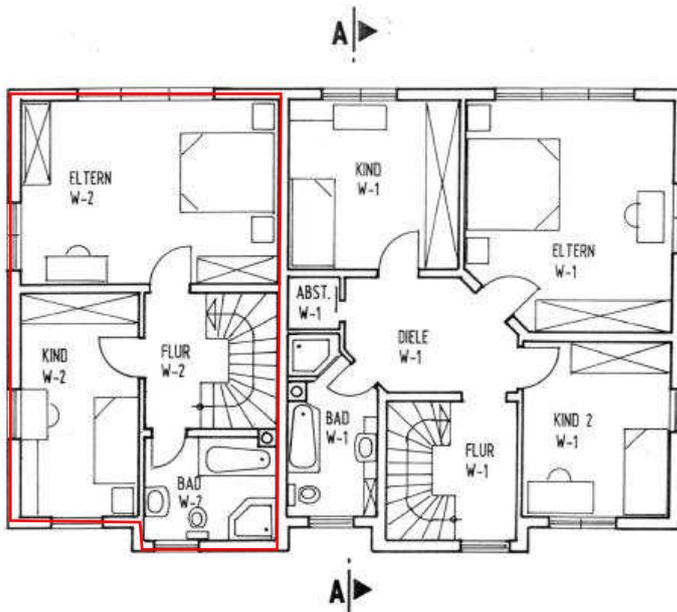
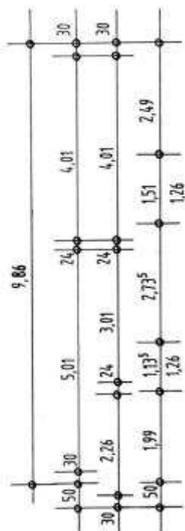
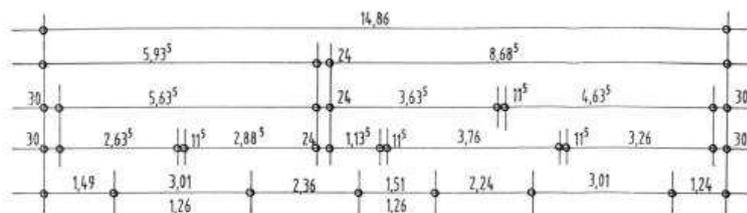


Grundrisse, Schnitt, Ansichten

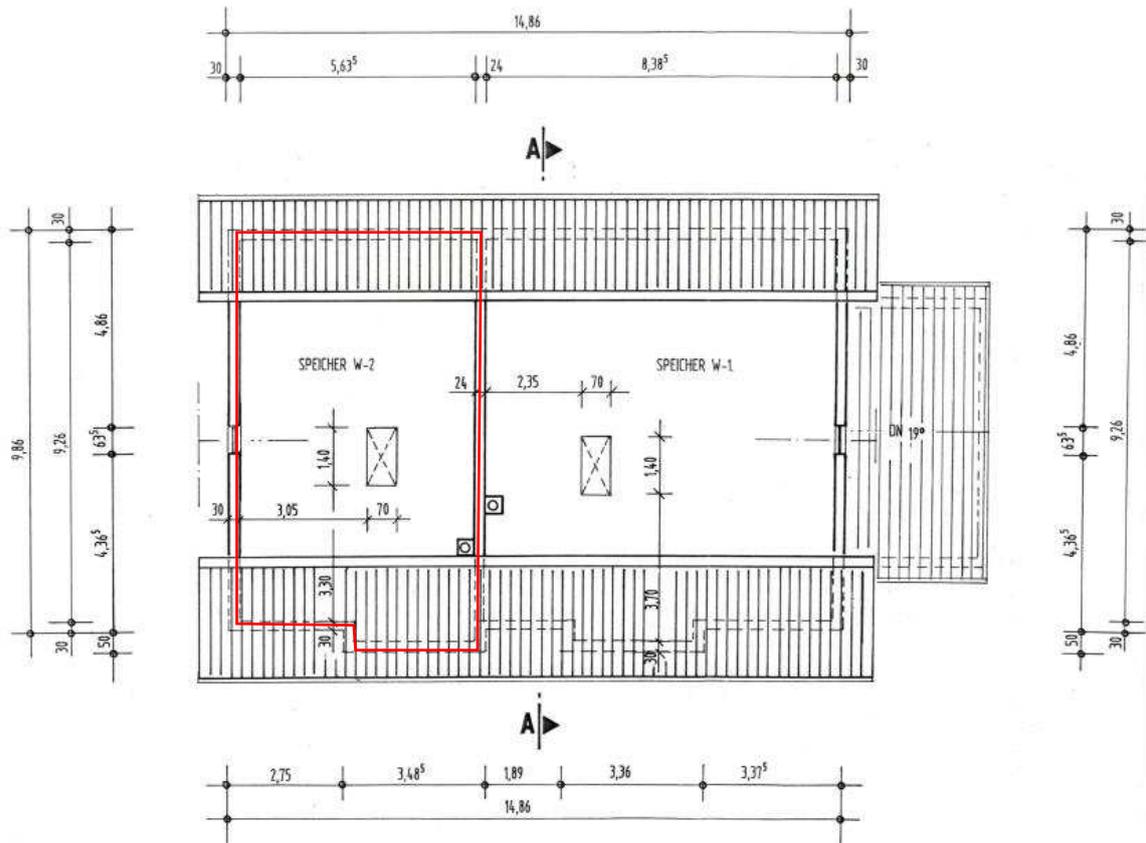


GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

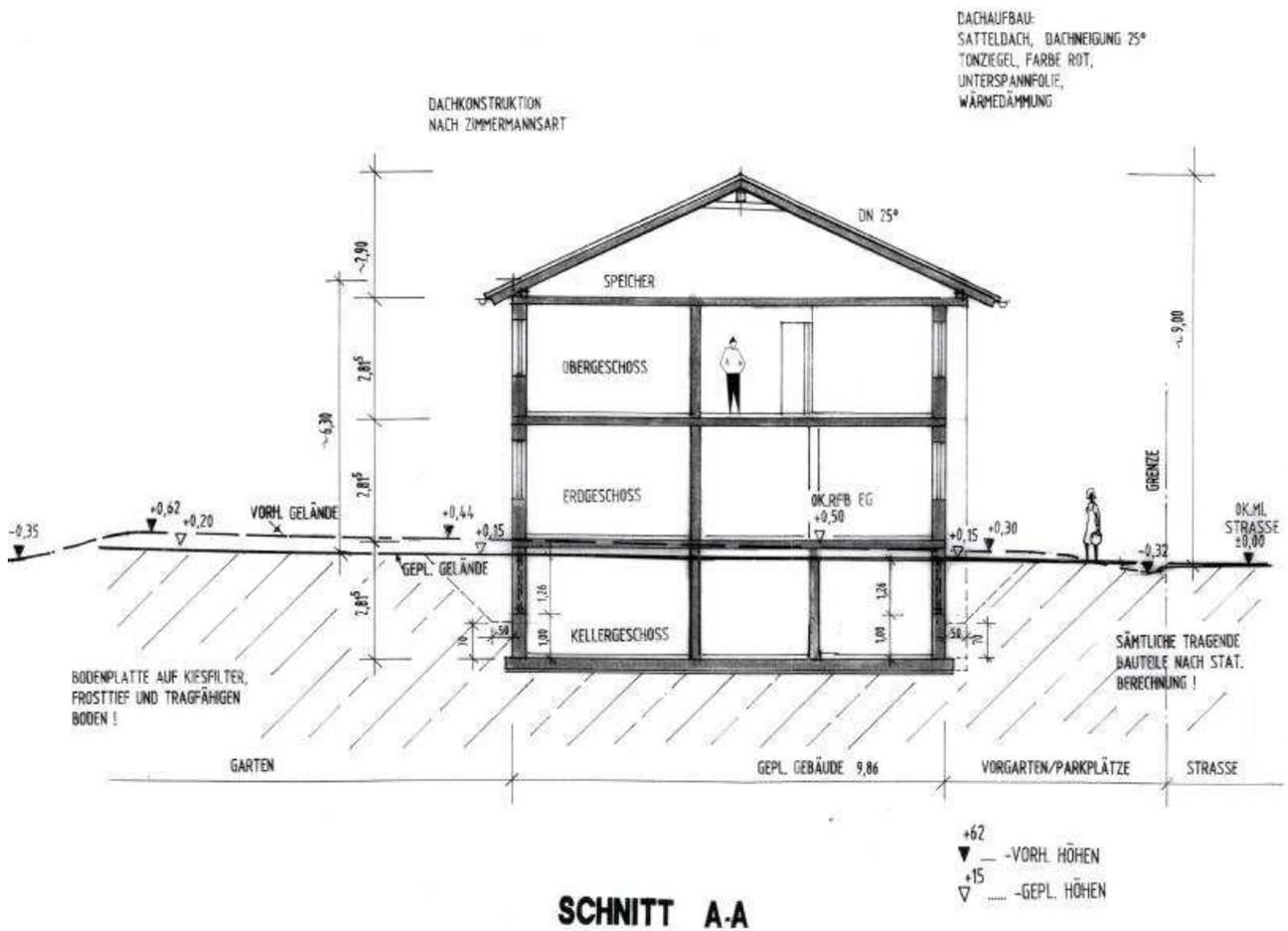




GRUNDRISS OBERGESCHOSS

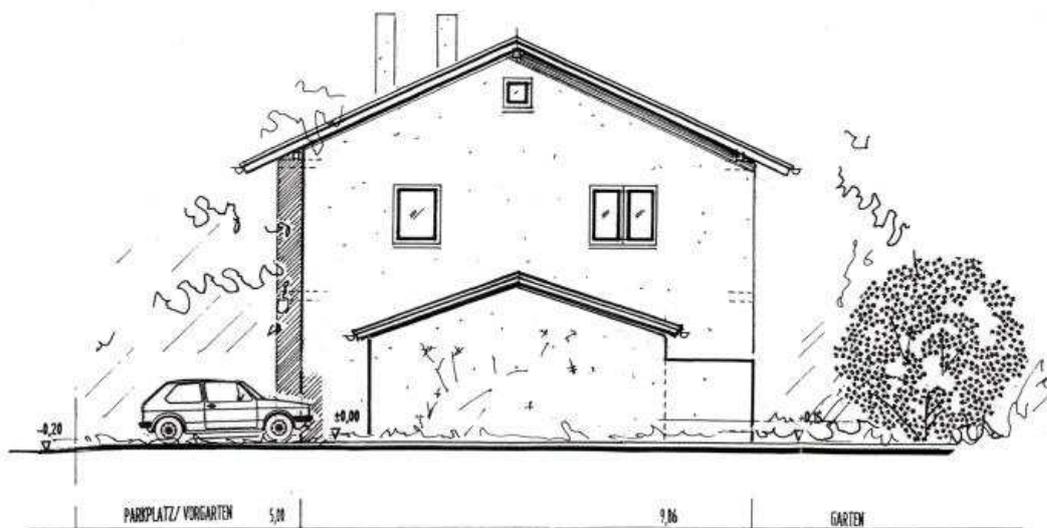


GRUNDRISS SPEICHER





ANSICHT OST



ANSICHT SÜD

Risikokartierung

ZÜRS Hochwassergefährdung

76829 Landau in der Pfalz, Konrad-Adenauer-Str. 44



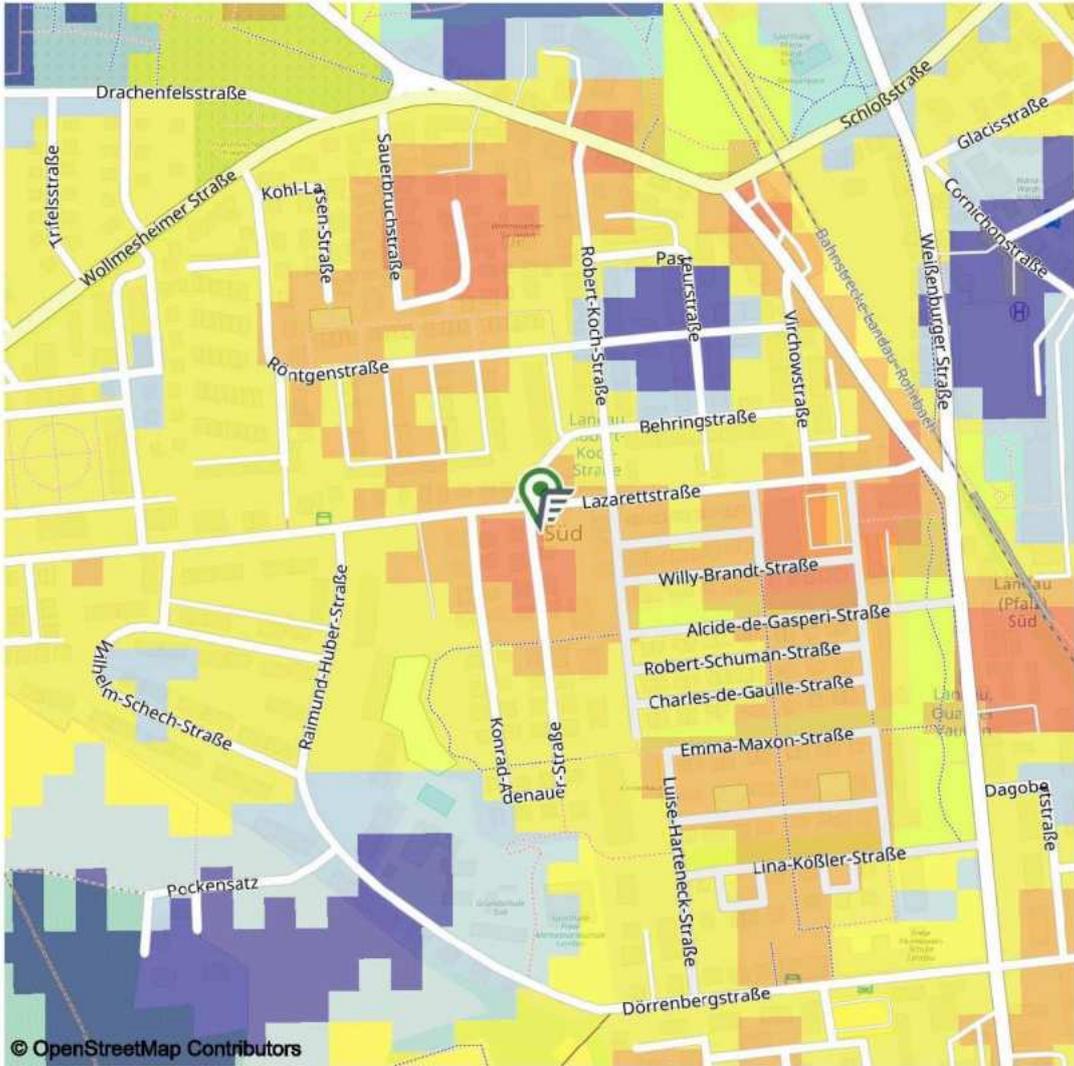
Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem - mal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen hinter dem Deich), mal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der Deich.)

DS: Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Mapping, Aerognd, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundagedaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdung
 76829 Landau in der Pfalz, Konrad-Adenauer-Str. 44

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.)