

BestValue Immobilienbewertung

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



Gutachten-Nr.: 2024-04-23-V-31
Aktenzeichen: 3 K 14/24
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



Hagenauer Str. 6, 76829 Landau

89/3900 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG des Hinterhauses nebst Kellerraum
im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet
sowie Sondernutzungsrecht an PKW-Außenstellplatz Nr. 36

Verkehrswert: 179.000,00 EUR

zum Stichtag 21.05.2024

Digitale Ausfertigung

Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(EuroZert - DIN EN ISO/IEC 17024)
Zertifizierte Sachverständige nach Dekra D1 und D2

Zusammenfassung

Objektadresse	Hagenauer Str. 6, 76829 Landau
Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Grundbuch von	Landau in der Pfalz
Grundbuchblatt	8926
Flurstück	5523/4
Grundstücksfläche	4.514 m ² Gesamtfläche, 103,01 m ² Miteigentum (89/3900 ~ 2,3 %)
Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	86,61 m ²
Baujahr	1981
Tag der Ortsbesichtigung	21.05.2024
Wertermittlungstichtag	21.05.2024
Qualitätstichtag	21.05.2024
Erstellungsdatum	11.07.2024
Vermietungsstand	Leerstehend seit etwa 2010
Bodenwert	39.000,00 €
Verkehrswert	179.000,00 €

Inhalt

Zusammenfassung	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Gutachtenerstellung.....	5
1.3 Stichtage	6
1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung	6
1.5 Fragen des Gerichts.....	7
2. Erläuterungen zum Umfang	8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	10
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	12
5. Standortanalyse	14
5.1 Lageübersicht	14
5.2 Makrolage	15
5.3 Mikrolage	17
6. Objektbeschreibung	19
6.1 Grundstück.....	19
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	20
6.2.1 Gebäudestruktur	20
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	21
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	21
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	21
6.2.5 Allgemeinbeurteilung	24
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	24
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	24
6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	26
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	27
7. Marktanalyse	29
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	29
7.2 Mietmarkt.....	30
7.3 Grundstücksmarkt.....	31
8. Wertermittlung.....	33
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	33

8.1.1. Grundsätze	33
8.1.2. Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren	33
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung	34
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes	34
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	35
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes	36
8.3.1 Parameter der Vergleichswertermittlung	36
8.3.2 Vergleichswertermittlung	41
8.3.3 Parameter des Ertragswertmodells	42
8.3.4 Ertragswertermittlung.....	47
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	49
9. Verkehrswert (Marktwert).....	50
Anlagen.....	51
Fotodokumentation	51
Lageplan	53
Grundrisse	54
Wohnflächenberechnung	56
Energieausweis	57

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	23.04.2024 (Datum Auftragschreiben)
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	Hagenauer Str. 6 76829 Landau
Objektart	Eigentumswohnung
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

1.2 Gutachtenerstellung

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

1.3 Stichtage

Ortsbesichtigung	21.05.2024, 10:00 – 10:50 Uhr
Beteiligte	M.Sc. Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 29.04.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Der Antragssteller hat auf eine Teilnahme verzichtet. Der Antragsgegner ist ohne Rückmeldung nicht zur Besichtigung erschienen.
Wertermittlungstichtag	21.05.2024
Qualitätstichtag	21.05.2024 Bemerkung: Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Umfang der Besichtigung	Eine Innenbesichtigung der Wohneinheit wurde nicht ermöglicht. Besichtigt wurden die Gemeinschaftsflächen des Hauses, die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen und dem gewonnenen Eindruck vor Ort. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) einfacher bis mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt. Es wird unterstellt, dass die technischen Anlagen vollumfänglich funktionsfähig sind und an den nicht zugänglichen oder den nicht sichtbaren Bauteilen keine signifikant wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel vorliegen.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 15 % auf den vorläufigen Verkehrswert (rd. 30.400 €) 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:

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

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

Es ist ein Verwalter bestellt. Siehe hierzu 6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.

- (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:

Es ist ein Energieverbrauchsausweis vorhanden (siehe 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung).

2. Erläuterungen zum Umfang

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

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

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

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

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

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

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

Inwieweit alle vorhandenen baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt sind und ob die mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen (Standicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Umweltschutz, Arbeitsstättenrichtlinien, etc.) umgesetzt und eingehalten wurden, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

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

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

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

3. Allgemeine Begrifflichkeiten

Verkehrswert (§ 194, BauGB)

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

Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)

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

Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)

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

Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)

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

Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)

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

Nutzfläche (DIN 277)

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

Wohnfläche (WoFIV)

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

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

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

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

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 den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Teilungserklärung vom 05.11.1981
- Baubeschreibung aus April 1981
- Energieausweis vom 24.08.2018
- Grundrisse
- Wohnflächenberechnung
- Eigentümerversammlungsprotokolle aus den Jahren 2021, 2022, und 2023
- Wirtschaftsplan 2023

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

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 30.04.2024 mit letzter Änderung vom 13.03.2024)
- Dienstbarkeitsbestellung vom 27.11.1979
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.05.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 07.05.2024
- Kaufpreissammlung (Auszug vom 22.05.2024)
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Auskunft zur Erschließungssituation der Stadtverwaltung
- Bewertungsrelevante Parameter

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

Gesetzliche Grundlagen und Literatur

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

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

BelWertV: Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

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

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

WoFlV: 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

5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

Ort	Landau in der Pfalz
Landkreis	Kreisfrei
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	48.640
Fläche²	82,94 km ²
Demografiety³	<p>Typ 6: Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen</p> <p><i>„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 Zuwander:innen sowie die Verhinderung sozialer Segregation.“</i></p>
Kaufkraftindex⁴	<p>98,0 % (Index BRD = 100 » 27.926 € pro Einwohner und Jahr)</p>

¹ Quelle: Stadt Landau, Stand 01.08.2023

² Quelle: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2023

Arbeitsmarkt⁵

Arbeitslosenquote Bund	6,0 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,2 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Landau in der Pfalz	6,0 % (+0,8 zum Vorjahr)

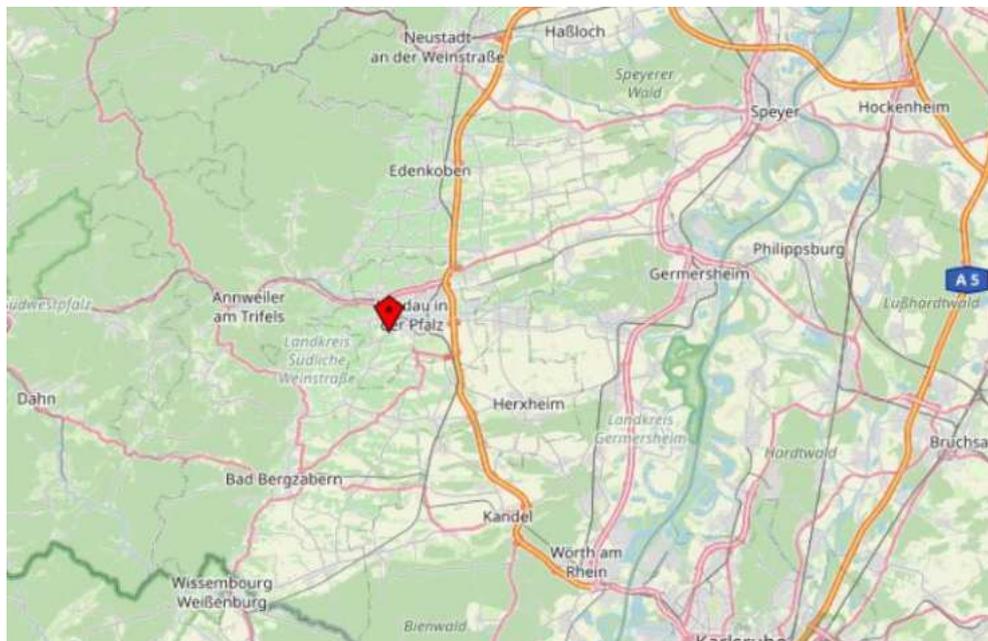
Entfernungen

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)

5.2 Makrolage



Hagenauer Str. 6, 76829 Landau - Regionale Lage⁶

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand April 2024

⁶ Quelle: OpenStreetMap

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.

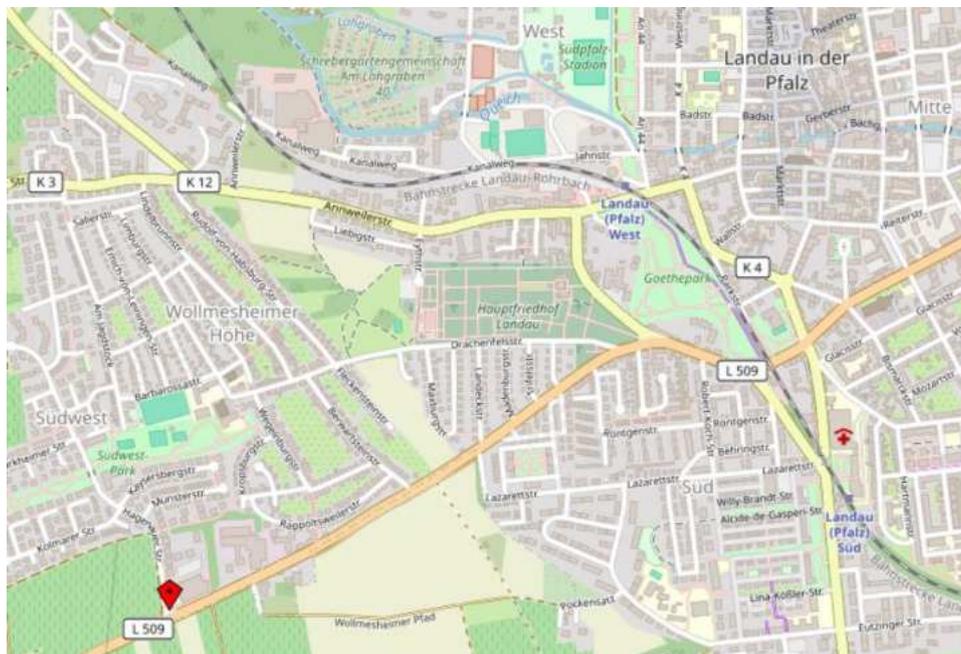
Wichtige angesiedelte Unternehmen sind unter anderem Michelin und das Großhandelsunternehmen Chr. Ufer GmbH. Zu den größten Arbeitgebern in Landau gehört die Kissel GmbH, welche Super- und Verbrauchermärkte betreibt, mit über 1.000 Mitarbeitern sowie die Kliniken Landau- Südliche Weinstraße und Vinzentius 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.

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



Hagenauer Str. 6, 76829 Landau - Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgegenstand ist im Südwesten von Landau im Stadtgebiet Wollmesheimer Höhe gelegen. Das Bewertungsobjekt nimmt eine ruhiger Stadtteillage ein und liegt in einem Wohngebiet. Das Grundstück befindet sich dabei in Randlage und grenzt unmittelbar an die großzügige Parkanlage Südwest mit Spielplatz, Tennisanlage und Fußballplatz. Die zu bewertende Wohneinheit liegt in einem Reihenmittelhaus von der Straße zurückversetzt. Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist neben der Grünanlage durch verschiedene Wohnhausbebauung (Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) unterschiedlicher Baujahre geprägt.

Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen und kostenfreien PKW-Stellplätzen.

Bis in das Landauer Stadtzentrum sind es rund 2,5 km. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind im Stadtteil, 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.

Über die adressgebende Hagenauer Straße und im weiteren Verlauf über die südlich verlaufende Wollmesheimer Straße (L509) gelangt man direkt auf die A 65. Hierüber sind u.a Neustadt und Karlsruhe in unter 30 Min, zu erreichen. Dies gewährleistet insgesamt eine gute Anbindung an das ausgedehnte Verkehrsnetz der Region.

⁷ Quelle: OpenStreetMap

Der öffentliche Personennahverkehr im Ortsbezirk wird über Buslinien abgewickelt. Die nächste Bushaltestelle ist wenige Meter des Bewertungsobjekts entfernt gelegen. Diese dienen u.a. den in der Stadtmitte gelegenen Hauptbahnhof an, der gute Bahn-Verbindungen 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 bis sehr 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 3.3 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine gute Wohnlage.



Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

6. Objektbeschreibung

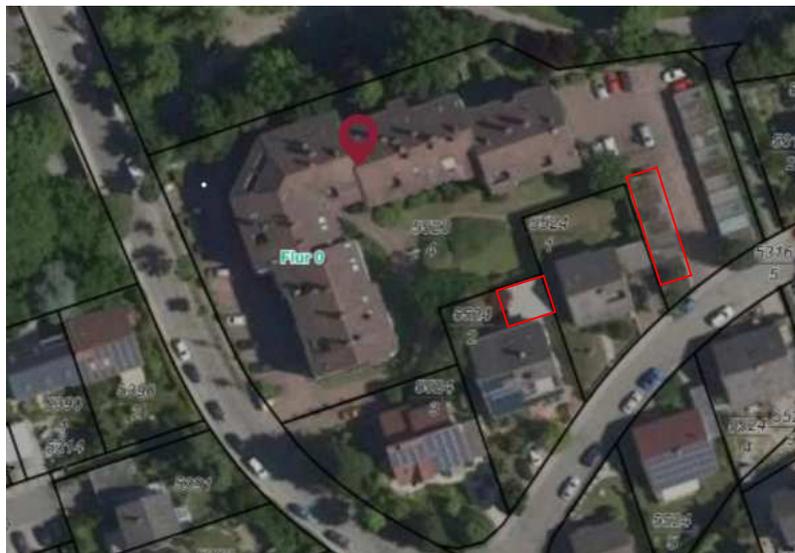
6.1 Grundstück

Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Straßenfront beträgt ca. 55 m, die mittlere Tiefe ca. 100 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Der linke Teil des Garagenpark ist mit einer Länge von rd. 22 m an die Grundstücksgrenze zu Flurstück 5524/1 gebaut. Eine Grenzbebauung besteht durch die Garage des Flurstücks 5524/2.



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 Hagenauer 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

Eine Hochwassergefährdung wird durch die Höhenlage ausgeschlossen.

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 vier III-geschossigen Mehrfamilienhäusern in Reihe bebaut (Nr. 2, 4, 6 und 8) mit insgesamt 52 Wohneinheiten, 19 Garagen, 33 Außenstellplätzen und einem Kinderspielplatz.

Die zu bewertende Wohneinheit liegt in einem zweiseitig angebauten Wohnhaus zurückversetzt von der Straße. Das vollständig unterkellerte Gebäude verfügt über ein Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. Im Gebäude sind insgesamt 14 Wohnungen untergebracht. In den Etagen 1 – 3 sind dabei jeweils 4 Wohneinheiten angeordnet und im Dachgeschoss 2 Wohneinheiten.

Die Obergeschosse werden über ein zentral errichtetes Treppenhaus erschlossen, der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe im Flur des Dachgeschosses erreichbar.

Die zu bewertende Wohneinheit verfügt über 3 Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, Gäste-WC, Diele sowie einen Balkon. Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung, sämtliche Zimmer sind über den Flur/Diele zugänglich.

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

Um das Gebäude herum sind Stellplätze sowie Garagen errichtet. Zur Wohneinheit gehört ein Außenstellplatz vor dem Gebäude, welcher unmittelbar von der Hagenauer Straße angefahren wird. Um das Gebäude gibt es bepflanzte Grünflächen, gepflasterte Hoffläche sowie ein Müllsammelplatz.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Seitens der Hausverwaltung wurde eine undatierte Wohnflächenberechnung (vermutlich aus dem Baujahr, siehe Anlagen) übergeben.

Die in der Wohnflächenberechnung gemachten Wohnflächenangaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. Demnach ergibt sich eine Wohnfläche von 86,61 m². Die genannten Flächen werden nachfolgend unverändert übernommen.

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Laut Aussage der Hausverwaltung ist die zu bewertende Wohneinheit seit etwa 2010 leerstehend und war zuvor vermietet. Es existieren keine Mietverträge. Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte und seit mindestens 2010 die Wohnung durch die Hausverwaltung nicht betreten wurde, ist der Zustand der Wohnung unbekannt.

6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

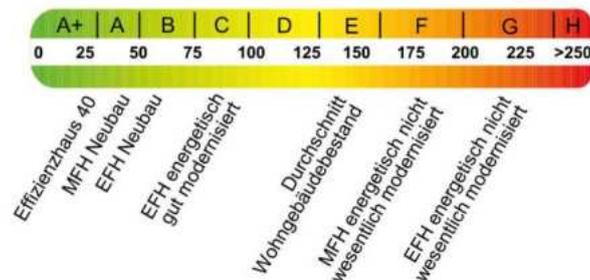
Die Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vermuteten Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen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

Objekttyp	Eigentumswohnung
Nutzung	Wohnen
Baujahr(e)	1981
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	III
Wohnfläche	86,61 m ²

Bedachung	Satteldach, ausgebaut und mit Betonsteinen eingedeckt Dachstuhl nicht gedämmt
Fassade	Nicht gedämmte Fassade mit Rauputz, Sockel ca. 1 m gestrichen
Decken	Stahlbetondecken den Geschossen Holzbalkendecke im Dachgeschoss
Treppen	Einläufige Geschosstreppe aus Beton mit Terrazzobelag, Geländer aus Metall, Handlauf aus Holz
Fußböden	PVC und Teppich, Fliesen in Küche und Bad
Innenwände	Tapete, Anstrich, Fliesen in Küche und Bad
Fenster	Holrahmen, doppelt verglast, manuelle Kunststoffrollläden
Türen	Hauseingangstür aus Aluminium mit Gussglasfüllung Innentüren aus Holz mit Furnier in Holzumfassungszargen
Sanitäre Installation	Dusch- und Wannenbad, WC, Waschbecken mit handelsüblichen Sanitärobjekten, zusätzlich Gäste-WC mit Waschbecken beide innenliegend ohne Tageslicht
Heizung	Das Objekt wird Angabe gemäß über eine zentrale Gasheizungsanlage mit separater Steuerung bzw. Regelung für jede Wohnung beheizt. Gaseinzeltherme lt. Messbescheinigung von 1995. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.
Photovoltaik/Solar	Nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	Zentral
Elektro	Einfache Elektroinstallation mit wenigen Schaltern und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlage
Energieeffizienz	Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden und gültig bis 24.08.2028.

Der Energieverbrauch des Gebäudes wird mit 48,3 kWh/(m²*a) angegeben, was der Energieeffizienzklasse A (sehr gut) entspricht.

Vergleichswerte Endenergie:



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

Belichtung und Besonnung

ausreichend, Bad und WC ohne Tageslicht

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Sanierung/Modernisierung

ca. 2014 – Fassadensanierung (Putzausbesserung und Anstrich)

Schäden/Modernisierungstau

nicht bekannt

Außenanlagen

Das Objekt verfügt über gepflasterte Wege, Grünfläche und Anpflanzungen rund um die Gebäude, Müllsammelplatz sowie einen Fahrradabstellplatz. Einfriedung tlw. durch Anpflanzungen.

Garage(n)

Keine zur Wohnung gehörend, ein Außenstellplatz wird über ein Sondernutzungsrecht der Wohnung 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, guten Bau- und Unterhaltungszustand. Gravierende Schäden und/oder Mängel waren nach erster Inaugenscheinnahme nicht ersichtlich. Über den Zustand der zu bewertenden Wohneinheit liegen keine Informationen vor.

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 30.04.2024 mit letzter Änderung vom 13.03.2024 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.	8926
Flurstück	5523/4
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Hagenauer Straße, 76829 Landau

Größe 4.514 m² Gesamtfläche
103,01 m² Miteigentum (89 / 3900 ~ 2,3 %)

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
1	Landau	5523/4	Hagenauer Straße Gebäude- und Freifläche	4.514
verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten Räumen. Bezüglich der dreiunddreißig Autoabstellplätze ist eine Nutzungsregelung getroffen.				
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 8891 bis Blatt 8942). Die hier eingetragenen Miteigentumsanteile sind durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 05.11.1981 Bezug genommen; übertragen aus Blatt 6010; eingetragen am 02.02.1982.				
Zu 1	Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung von Miteigentumsanteilen verbunden mit Sondereigentum in den Blättern 12487 und 19453 gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt, eingetragen 17.11.2014.			

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 1: *anonymisiert*

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung und Betretungsrecht) für die Stadtgemeinde Landau i.d.Pf.; gemäß Bewilligung vom 27.11 1979 eingetragen am 08.02.1980 und hierher übertragen am 02.02.1982.

Lfd.Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 3 K 14/24); eingetragen am 13.03.2024.

Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

Die Bewilligungsurkunde zu der oben angeführten Eintragung hat der Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag vorgelegen, weshalb der genaue Inhalt der Eintragung beurteilt werden konnte. Dieser lautet wie folgt:

Der auf dem jeweiligen Grundstück verlaufende Abwasserkanal zuzüglich eines Sicherheitsbereichs von beiderseits 4 m gemessen von der Kanalachse darf nicht überbaut werden. Evtl. Baumaßnahmen im Sicherheitsbereich bedürfen der Genehmigung der Stadt Landau.

Der Zugang zum Kanal bzw. zu den Kanalschächten wird zugunsten der Stadt Landau zu Revisions-, Wartungs- und Erneuerungszwecken sichergestellt.

Die Zufahrt zum auf dem Grundstück vorhandenen Kontrollschacht muss sichergestellt werden. Die erforderliche Zufahrt ist mit der Garagenzufahrt dieses Grundstücks zu kombinieren.

Solche Eintragungen sind in derartig bebauten Stadtgebieten üblich. Die Eintragung dient der Erschließung gegenüber Versorgungsträger(n). Eine Nutzungseinschränkung ist daraus nicht ableitbar. Daher wird diese Eintragung wertneutral angesehen.

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

Entsprechend der Teilungserklärung vom 05.11.1981 sind mit dem Miteigentumsanteil folgende Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte verbunden:

89 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet sind, sowie dem alleinigen Sondernutzungsrecht an dem Autoabstellplatz Nr. 36.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum

Keine

Verwalter

Als Verwalter ist die Firma Scharfenberger Hausverwaltung, Nordparkstraße 12, 76829 Landau in der Pfalz bestellt.
Die letzte Eigentümerversammlung erfolgte am 13.04.2023.

Instandhaltungsrücklage und Hausgeld

Die Instandhaltungsrücklage betrug zum 16.03.2023

52.614,48 €

anteilig rd. 5.350,00 € bzw. rd. 62,00 €/m² Wohnfläche. Sie ist somit deutlich über dem üblichen Rahmen von 20,00 – 30,00 €/m² gebildet. Damit können Sonderumlagen vermieden werden.

Das Hausgeld beträgt derzeit 150,00 € monatlich; hiervon entfallen auf die Instandhaltungsrücklage 445,00 € jährlich.

6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Denkmalschutz

Eine 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 „G1a“ vom 21.09.1979. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten wie folgt:

- Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauweise: geschlossen
- max. Zahl der Vollgeschosse: III
- GFZ: 1,0
- Bedachung: Satteldach

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung hat zum Wertermittlungsstichtag nicht vorgelegen. Auf eine Einsicht in die Bauakte wurde aufgrund der vorliegenden Dokumente verzichtet. Es wird daher unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

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 Stadtverwaltung Landau vom 07.05.2024 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 16.05.2024 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, so dass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

7. Marktanalyse

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

7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ausbruch des 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 werden stetig teurer, wodurch die Anzahl an Kaufinteressenten sinkt, und die Finanzierungsmöglichkeiten erschwert werden. Auch die durch den Krieg gestiegenen Energiekosten erweisen sich als problematisch. Gerade Bestandsimmobilien mit einem hohen Energiebedarf sind davon betroffen. Renditen und Immobilienpreise in dieser Assetklasse sinken, da Käufer energieeffiziente Immobilien bevorzugen. Die sinkende Nachfrage führt zu sinkenden Kaufpreisen.

Dies hat dazu geführt, dass die Preise für Wohnimmobilien 2023 so stark gefallen sind wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente. Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen fielen 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 8,9 %, bei Einfamilienhäusern um 11,3 % und bei Mehrfamilienhäusern um 20,1 %. Dies zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (Greix) mit Daten für das 4. Quartal 2023, in dem sich der Preisverfall aber nicht mehr in der Breite fortgesetzt hat.

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

7.2 Mietmarkt

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 3.3 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 1980 bis 1994 und Wohnungsgrößen von 51 - 90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 6,03 €/m² (einfache Bauweise) bis 7,64 €/m² (gute Bauweise, bessere Ausstattung) angegeben. Es können sich weitere Zu- und/oder Abschläge ergeben.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. 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

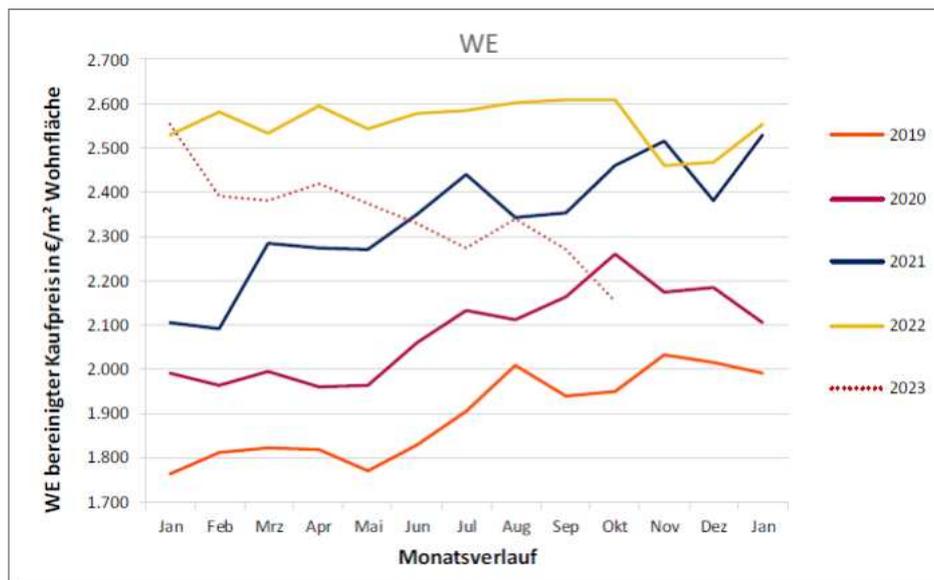
Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab einen durchschnittlichen Wert von 10,18 €/m² in einer Spanne von 8,95 – 11,57 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine realisierbare durchschnittliche Wohnmiete von 9,23 €/m² p.m. angegeben.

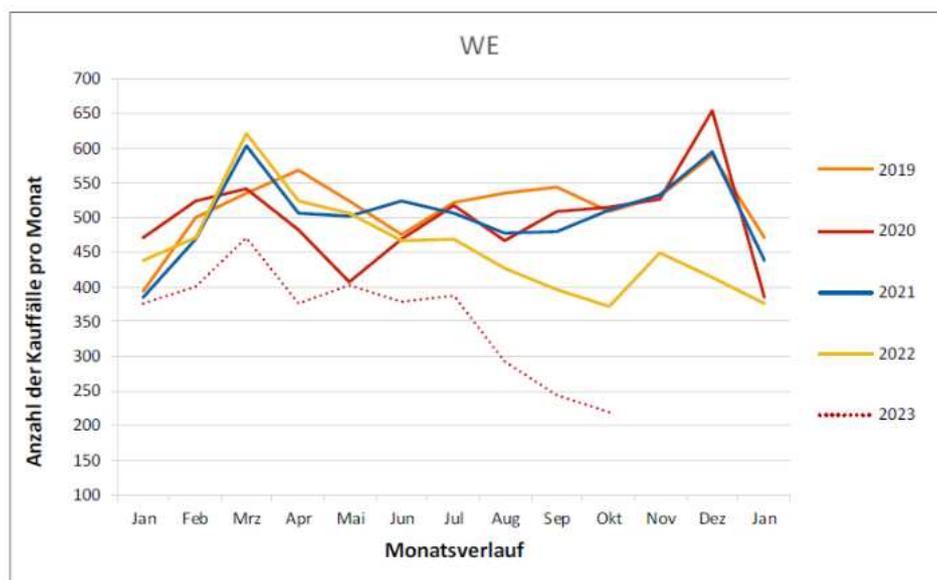
Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 08.07.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q1 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,91 €/m² für Wohnungen aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

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



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



Entwicklung der monatlichen Anzahl von Kauffällen für Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz

Es ist zu erkennen, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. Im Jahresverlauf 2022 ist bis zum Oktober 2022 ein stagnierender Verlauf bei Eigentumswohnungen auf einem Niveau von rd. 2.550,- €/m² zu verzeichnen. Im ausgewerteten Bereich des Jahres 2023 ist dann sowohl ein Preirückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle erkennbar.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 für Wohneigentum in Landau bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 379 €/m² einen Vergleichskaufpreis von 3.196 €/m² aus (10 WE, Grundstücksgröße 1.300 m², mittlerer Standard, Wohnfläche 80 m², Alter 27 Jahre), welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 in Landau je nach Ausstattung bei:

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

Eine Auswertung der Vergleichspreisen in Landau von on-geo unter 2.000 Vergleichsobjekten ergab einen angemessenen Wert von 2.553 €/m² in einer Spanne von 2.256 – 2.890 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Eigentumswohnungen mit 2.417 €/m² beziffert und damit ein leichter Rückgang zum Vorjahresquartal.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 08.07.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q1 2023 ein durchschnittlicher, um -9 % zum Vorjahr rückläufiger Angebotspreis von 2.931 €/m² für Wohnungen aufgerufen.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren

8.1.1. Grundsätze

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

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

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

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

8.1.2. Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV)

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

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

Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)

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

8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung

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

8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig die in Absatz 6.1.1 genannten normierten Bewertungsverfahren verwendet.

Im vorliegenden Fall wird das Objekt mittels des Vergleichswertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorzuziehen ist, insofern eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen zur Verfügung steht; die Grundlage ist bei diesem Bewertungsobjekt gegeben.

Zusätzlich wird der Ertragswert des Grundstücks zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt, da diese Objektart am örtlichen Grundstücksmarkt auch als Renditeanlage genutzt wird.

8.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

Bodenrichtwert	470,00 €/m²
Nutzungsart	Reines Wohngebiet (WR)
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksgröße	500 m ²
Geschosszahl	II
Nummer der Bodenrichtwertzone	0004
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	Die Größe des Bewertungsgrundstücks weicht wesentlich von der Größe des Richtwertgrundstücks ab. Entsprechend einer Formel des Oberen Gutachterausschuss RLP kann der Bodenrichtwert umgerechnet werden. Eine Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird nicht festgestellt.

Anpassungen wegen Abweichungen			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	21.05.2024	x 1,00
Fläche (m ²)	500	4.514	x 0,81
= vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			381,00 €/m²

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
381,00 €/m²		103,01 m²		39.247,49 €
Bodenwert (gerundet) = 39.000,00 €				

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

8.3.1 Parameter der Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Ableitung des Vergleichswertes aus einer ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichende übereinstimmende Merkmale aufweisen und nachhaltig erzielbar sind. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 Abs. 2 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren (auch Richtwert) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche. Der Vergleichsfaktor kann der Ermittlung des Vergleichswertes zu Grunde gelegt werden, der an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen ist.

Vergleichspreise (§ 25 Abs. 1 ImmoWertV)

Für die Vergleichswertermittlung können neben Vergleichsfaktoren insbesondere Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung werden Vergleichskaufpreise als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² Wohnfläche) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes angepasst. Der sich auf den angepassten, gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Vergleichsfaktoren ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswertes zu Grunde gelegt.

Anpassung der Kaufpreise an Gegebenheiten des Bewertungsobjekts

Sind die Gegebenheiten von Immobilien aus der Kaufpreissammlung besser als die des Bewertungsobjekts, ist zur Preisanpassung an die Gegebenheiten der zu bewertenden Immobilie ein Abschlag vorzunehmen. Sind die Gegebenheiten von Objekten aus der Kaufpreissammlung schlechter, ist ein Zuschlag vorzunehmen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich, wenn die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes mit den Gegebenheiten der Vergleichsobjekte übereinstimmen oder ähnlich sind.

Für Anpassungen sind vorrangig Auswertungen und Preisindexe heranzuziehen, welche der jeweilige Gutachterausschuss für Grundstückswert ermittelt hat. Der Obere Gutachterausschuss hat Umrechnungskoeffizienten im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz veröffentlicht.

Eine Anpassung ist nicht erforderlich, wenn die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes mit den Gegebenheiten der Vergleichsobjekte übereinstimmen oder ähnlich sind.

Wohnfläche (WFL)

Die Größe einer Wohnung hat i.d.R. Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen (< 70 m²) haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Zunehmend werden in entsprechenden Lagen auch für übergroße Wohnungen Zuschläge gezahlt.

Die Vergleichswohnungen besitzen teilweise eine Wohnfläche, welche mit der Größe der zu bewertenden Wohnung weitestgehend übereinstimmt und teilweise abweichende Größen, sodass diese entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz an das Bewertungsobjekt angepasst werden.

Vermietung

Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag gehandelt werden. Dieser wird etwa mit durchschnittlich 7 % eingeschätzt.

Die Vergleichswohnungen sind teilweise vermietet und werden daher an das Bewertungsobjekt angepasst.

Kaufzeitpunkt

Der Kaufzeitpunkt ist mitunter entscheidend für die Genauigkeit der Stichprobe. Liegen die Kaufzeitpunkte zu weit zurück, müssen die Kaufpreise auf den Stichtag angepasst werden.

Der Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte liegt maximal 12 Monate zurück. Eine Fortschreibung der Preise erfolgt unter Verwendung der Preisentwicklung für Wohneigentum gemäß Statistischem Bundesamt.

Wohnlage

Marktwerte von Eigentumswohnungen weisen eine große Abhängigkeit von der Lage auf, wie Bodenrichtwertniveau, stadträumliche Lage (Zentrumsnähe, Wohn-, Verkehrslage etc.) vgl. „Kleiber“.

Die Lage der Vergleichsobjekte wird über den Bodenrichtwert kategorisiert und ggf. angepasst auf die Lage des Bewertungsobjektes.

Anzahl der Wohneinheiten im Objekt

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnanlage spielt beim Erwerb von Wohnungseigentumen ebenfalls eine wertbeeinflussende Rolle. Kleine Mehrfamilienwohnhäuser mit nur 3 bis 4 Wohneinheiten bieten eine „familiäre“ Atmosphäre. Bei 5 bis 9 Wohneinheiten in einer Wohnanlage ist i. d. R. ebenfalls noch sichergestellt, dass sich die Eigentümer untereinander kennen. Mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten wird das Wohnen immer anonym und die Preise sinken häufig.

Die Anzahl der Wohneinheiten im Objekt sind unterschiedlich und werden daher mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschuss an das Bewertungsobjekt angepasst.

Ausstattung, Zustand

Ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard und ein guter bzw. durchschnittlicher Zustand von Wohnungen sind i.d.R. Standard. Für Wohnungen mit sehr guter Ausstattung und in neu saniertem Zustand werden i.d.R. höhere Kaufpreise erzielt als für sonst vergleichbare Wohnungen mit einfacher Ausstattung und in unterdurchschnittlichem Zustand.

Für die Eigentumswohnung wird ein einfacher-mittlerer Standard angenommenen.

Baujahr

Untersuchungen von Gutachterausschüssen haben eine Abhängigkeit der Wertigkeit einer Immobilie vom Alter bzw. der Restnutzungsdauer oder der Baujahresklasse festgestellt. Eigentumswohnung mit geringem Alter bzw. einer langen Restnutzungsdauer erzielen i.d.R. einen höheren Wert als vergleichbare Immobilien mit hohem Alter und geringer Restnutzungsdauer.

Die Vergleichsobjekte besitzen teilweise abweichende Baujahre. Das Baujahr einer Immobilie hat einen wesentlichen Einfluss auf den zu erzielenden Verkaufspreis. Daher werden die Baujahre kategorisiert und in Relation gesetzt.

Ableitung des Vergleichswertes

Zur Ableitung des Vergleichswertes wurde die Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz und die des Sachverständigen eingesehen. Selektiert wurden Verkäufe aus dem Jahr 2023 nach den Kriterien Lage, Art und Wohnungsgröße sowie Baujahr.

Eckdaten des Bewertungsobjektes	
Mietfläche	ca. 86,6 m ²
Baujahr	1981
Stichtag(e)	21.05.2024
Vermietung	leerstehend
Ausstattung	einfach-mittel
Lage	gute Wohnlage

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung									
	Datum Kauf	Wohnfläche	Baujahr	Vermietung	Anzahl WE	Zustand	Kaufpreis	Preis bereinigt	
1)	27.04.2023	52,00 m ²	1981	nein	14	mittel	130.000 €	2.366 €/m ²	
2)	13.06.2023	82,00 m ²	1959	nein	8	mittel	200.000 €	2.439 €/m ²	
3)	29.06.2023	92,00 m ²	1969	nein	7	mittel	263.100 €	2.697 €/m ²	
4)	14.07.2023	86,11 m ²	1973	nein	23	mittel	230.000 €	2.497 €/m ²	
5)	20.07.2023	88,98 m ²	1991	nein	48	mittel	295.000 €	3.001 €/m ²	
6)	17.08.2023	93,52 m ²	1991	ja	48	mittel	175.000 €	1.732 €/m ²	
7)	07.09.2023	81,00 m ²	1969	nein	8	einfach-mittel	195.000 €	2.408 €/m ²	
8)	29.09.2023	92,00 m ²	1980	ja	10	mittel	200.000 €	2.033 €/m ²	
9)	29.09.2023	84,00 m ²	1965	ja	6	mittel	207.000 €	2.465 €/m ²	
10)	23.11.2023	86,00 m ²	1955	nein	13	mittel	255.000 €	2.814 €/m ²	
11)	24.11.2023	77,00 m ²	1991	nein	8	mittel	185.000 €	2.065 €/m ²	
GEMITTELT		83,15 m ²					212.282 €	2.410 €/m ²	2.566,37 €/m ²

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung									
	URK WFL	URK Anzahl WE	UKR Zustand	UKR Vermiet.	UKR Baujahr	UKR Lage	UKR Stichtag	UKR gesamt	Vergleichswert
1)	1,04	1,00	0,93	1,00	1	1,00	0,94	0,91	2.149,94 €/m ²
2)	1,00	0,98	0,93	1,00	1,07	1,05	0,95	0,97	2.374,44 €/m ²
3)	1,00	0,97	0,93	1,00	1,05	1,10	0,95	0,99	2.672,27 €/m ²
4)	1,00	1,01	0,93	1,00	1,05	1,05	0,97	1,00	2.501,36 €/m ²
5)	1,00	1,04	0,93	1,00	0,97	1,10	0,97	1,00	3.000,82 €/m ²
6)	1,00	1,04	0,93	1,07	0,97	1,10	0,97	1,06	1.844,22 €/m ²
7)	1,00	0,98	0,93	1,00	1,05	1,10	0,97	1,02	2.451,50 €/m ²
8)	1,00	0,99	1,00	1,07	1	1,00	0,97	1,02	2.082,27 €/m ²
9)	1,00	0,97	0,93	1,07	1,05	1,05	0,97	1,03	2.538,03 €/m ²
10)	1,00	0,98	0,93	1,00	1,07	1,05	0,99	1,01	2.850,37 €/m ²
11)	1,00	1,00	0,93	1,00	0,97	1,05	0,99	0,94	1.934,51 €/m ²
GEMITTELT									2.399,98 €/m ²

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichspreise wurde ein tatsächlicher und bereinigter Mittelwert gebildet. Auf den tatsächlichen Mittelwert wurde zwecks Ausschlusses

von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wie persönliche Verhältnisse $\pm 25\%$ als Ausschlusskriterium angesetzt. Die Ausschlussgrenzen betragen:

1.799,98 € - 2.999,97 €

Vergleichspreis Nr. 5 überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird daher eliminiert. Daraus ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	23.398,92 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	10
Vorläufig gemittelter relativer Vergleichswert	2.339,89 €/m² rd. 2.340,00 €/m²

Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn die Vergleichspreise die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine solche Marktanpassung notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird zusätzlich die Sondernutzung des Außenstellplatzes mit 7.000 € entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschuss angesetzt.

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 nur eine Teilbesichtigung des Hauses möglich war, wird ein Risikoabschlag in Höhe von 15 % für die nichtbesichtigten Teile vorgenommen. Dieser ergibt sich damit zu rd. 30.400 €.

8.3.2 Vergleichswertermittlung

Ermittlung des Vergleichswertes		
Vorläufiger relativer Vergleichswert		2.340,00 €/m ²
Wohnfläche	X	86,61 m ²
<hr/>		
Vorläufiger Vergleichswert	=	202.667,40 €
Zu-/Abschläge (Stellplatz)	+	7.000,00 €
<hr/>		
Vorläufiger bereinigter Vergleichswert		209.667,40 €
Besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.400,00 €
<hr/>		
Vergleichswert	=	179.267,40 €
Vergleichswert (ger.)		179.000,00 €

8.3.3 Parameter des Ertragswertmodells

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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Aktuelle Vermietungssituation

Das Objekt ist leerstehend. Es existieren daher keine Mieteinnahmen.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Marktbandbreite der erzielbaren Wohnungsmiete liegt laut Mietspiegel 2022 zwischen 6,03 – 7,64 €/m². Im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie die beschriebene Ausstattung liegt der zum Stichtag erzielbare Mietzins bei 7,70 €/m² und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt. Für die Vermietung des Außenstellplatzes werden 35,00 €/Stellplatz angesetzt.

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

Wohnen	666,90 €
Stellplatz	35,00 €

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung) **8.422,76 €**

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 €/Stk.

Instandhaltungskosten

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

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

Wohnen	13,80 €/m ²
Stellplatz	30,00 €/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. Aufgrund des guten Energiekennwertes liegt das Objekt in der Stufe < 12 kg CO₂/(m²a). Daher können die Kosten vollständig auf den Mieter umgelegt werden.

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

Bewirtschaftungskosten gesamt	1.859,67 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	22,08 %

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Gesamtnutzungsdauer Gebäude	80 Jahre
-----------------------------	-----------------

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsob-

jekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Modernisierungen werden über eine Punkt-Raster-Methode berücksichtigt.

Alter des Gebäudes		
Baujahr	1981	
Jahr der Wertermittlung	2024	
Alter des Gebäudes		43 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
RND		37 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	1981	
Fiktives Alter	43 Jahre	
Angepasste RND		37 Jahre

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

Restnutzungsdauer **37 Jahre**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

Alterswertminderung (gerundet) **53,00 %**

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz wird in Abhängigkeit zur Wohnfläche, der relativen Restnutzungsdauer und dem Wertermittlungsstichtag durch den Oberen Gutachterausschuss über die Formel

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

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

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,54 in einer Spanne von 0,83 – 2,25.

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 sowie der zu Grunde gelegten Marktmiete wird der Liegenschaftszinssatz als angemessen erachtet und der Wertermittlung zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz

1,54 %

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 Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Barwertfaktor

28,05

8.3.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
Wohnung Nr. 36	Wohnen	86,61 m ²	7,70 €/m ²	666,90 €	8.002,76 €
Stellplatz Nr. 36	Stellplatz	1 Stk.	35,00 €/Stk.	35,00 €	420,00 €
Σ		86,61 m ²		701,90 €	8.422,76 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.		8.422,76 €			
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	86,61 m ²	13,80 €/m ²	99,60 €	1.195,22 €
Instandhaltung	Stellplatz	1 Stk.	30,00 €/Stk.	2,50 €	30,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	RoE	2,00%	13,34 €	160,06 €
Mietausfallwagnis	Stellplatz	RoE	2,00%	0,70 €	8,40 €
CO ₂ -Abgabe	Wohnen	86,61 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	0,00 €
Σ			22,08%	154,97 €	1.859,67 €
Σ Reinertrag p.a.		6.563,09 €			
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz		1,54%			
Verzinsung des Bodenwertes p.a.		604,41 €			
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.		5.958,68 €			
IV. Kapitalisierung					
		Ansatz			
Liegenschaftszinssatz		1,54%			
Barwertfaktor		28,05			
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen		167.113,71 €			

V. Wert des Grund und Boden	
Bodenwert	39.247,49 €
Σ Vorläufiger Ertragswert	206.361,20 €
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Zuschläge	+ 0,00 €
Abschläge	- 30.400,00 €
Σ Ertragswert	175.961,20 €
Rundung	4.038,80 €
Ertragswert	180.000,00 €

8.3.5 Ergebnisbeurteilung

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

+ 0,56 %

Die Werte liegen somit hinreichend genau beieinander. Damit unterstützt die Ertragswertermittlung die Ergebnisse des Vergleichswertverfahrens.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ergibt einen Ertragsfaktor von 24,5, welcher innerhalb der üblichen Spannen liegt. Somit kann der Verkehrswert ebenfalls anhand der Einordnung über den Ertragsfaktor plausibilisiert werden.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

- Vergleichswert (vor boG) ca. 2.421 €/m²
- Ertragswert (vor boG): ca. 2.383 €/m²

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

9. Verkehrswert (Marktwert)

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

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

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

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert der Wohnung Nr. 36, Hagenauer Str. 6, 76829 Landau Stadt zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024 auf ca.:

179.000,- €

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, 11.07.2024

Ort, Datum

Selina Butz, M.Sc.

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



Anlagen

Fotodokumentation



Bild 1 – Straßenansicht Grundstück



Bild 2 - Stellplatz



Bild 3 – Müllsammelstelle



Bild 4 – Zuwegung Haus Nr. 6



Bild 5 – Haus Nr. 6



Bild 6 – Eingang



Bild 7 – Zuwegung Hof



Bild 8 – Wohnung Nr. 36

Innenaufnahmen



Bild 9 – Treppenaufgang



Bild 10 – Haustechnik

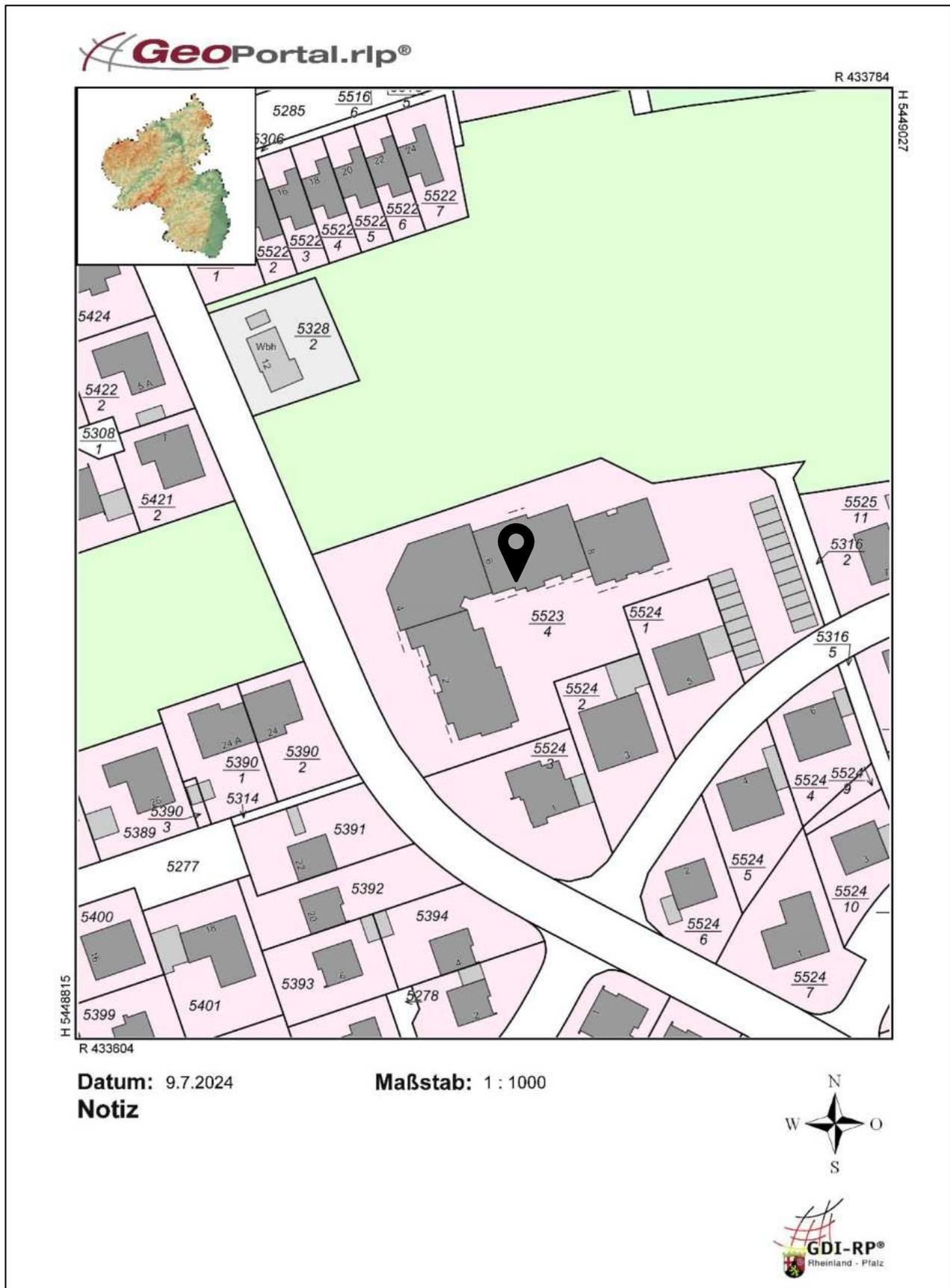


Bild 11 – Elektrik

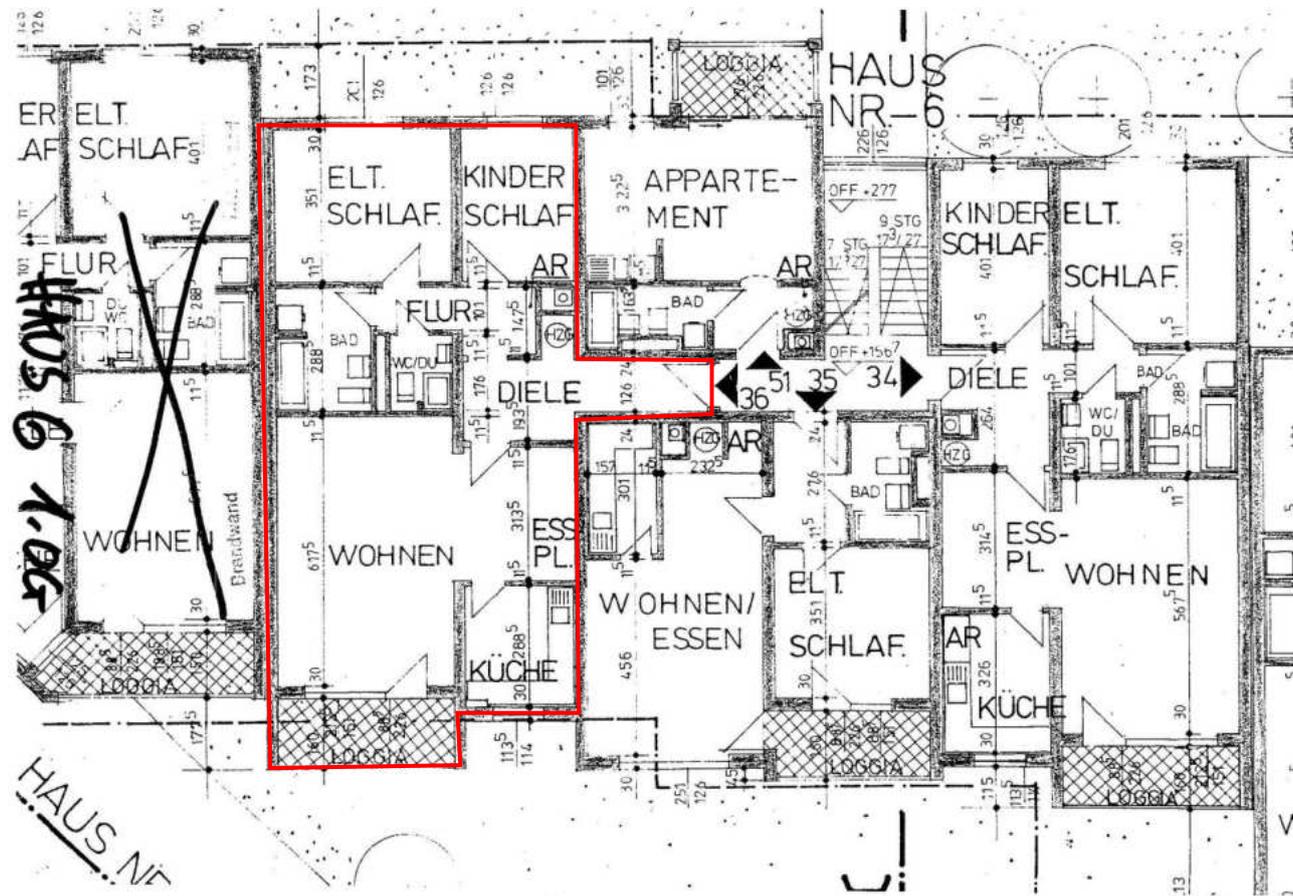


Bild 12 – Wohnungszugang

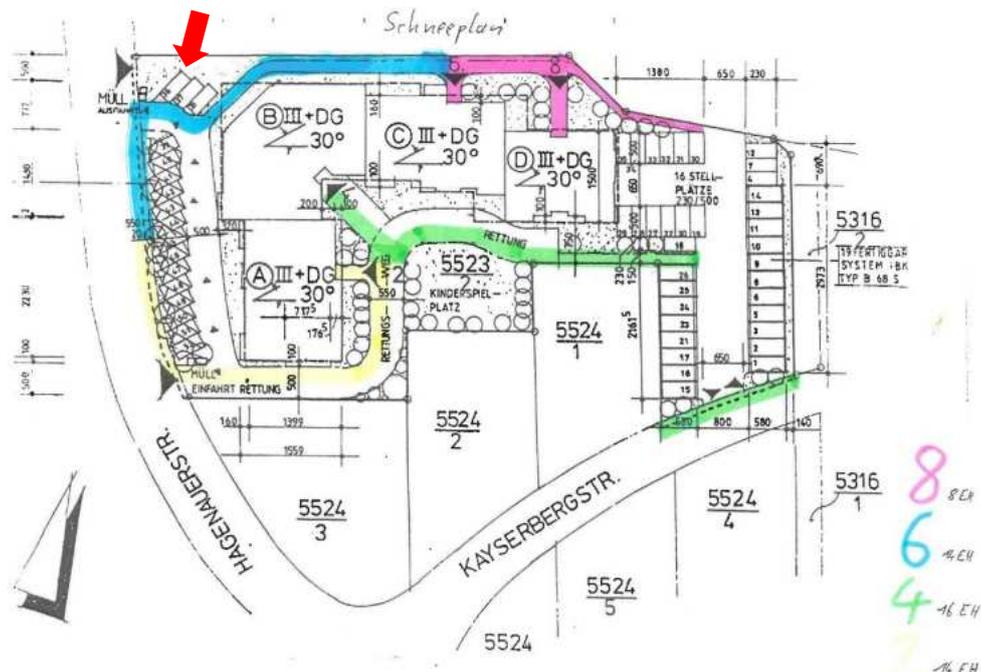
Lageplan



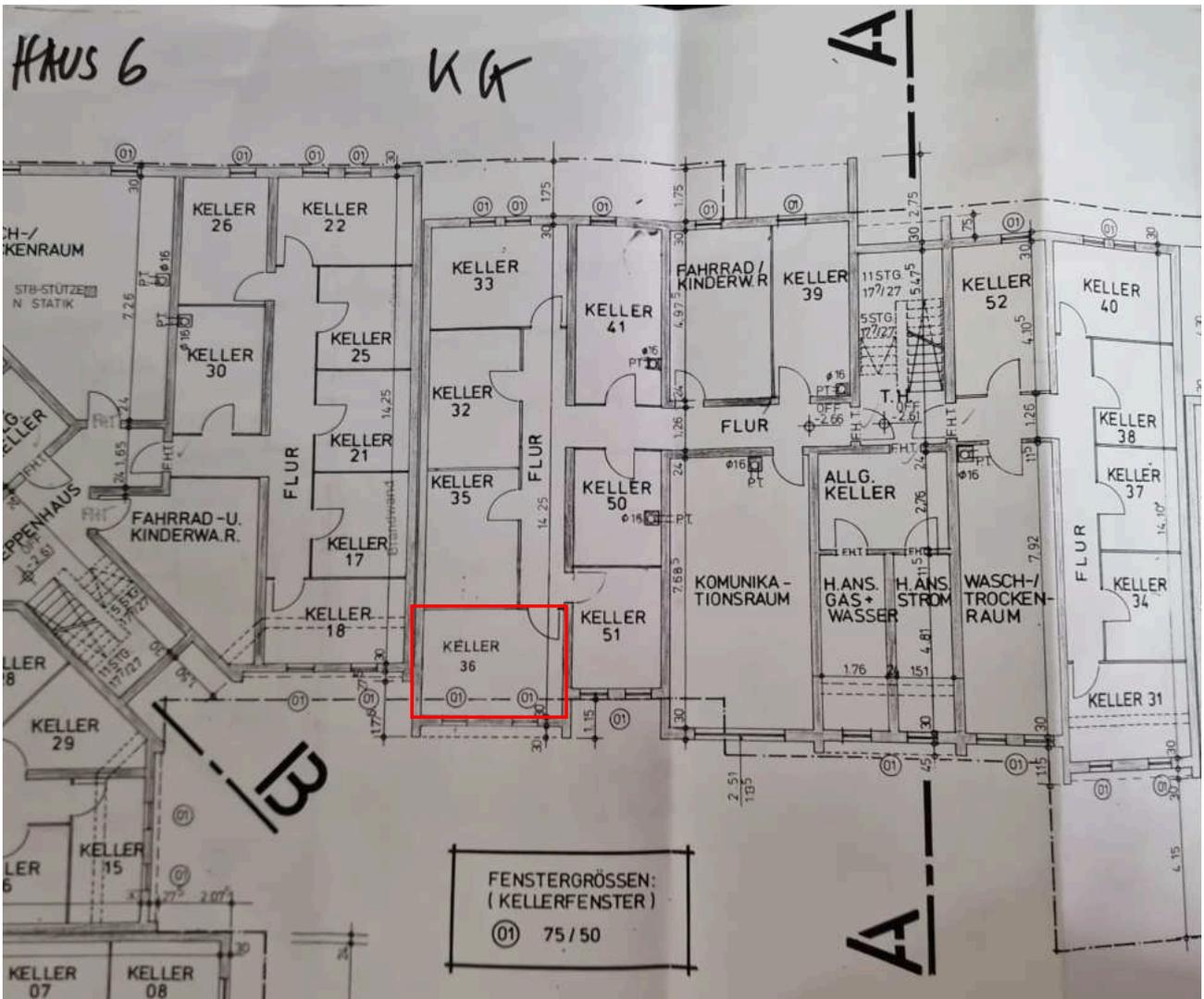
Grundrisse



Grundriss Wohnung Nr. 36



Stellplatz Nr. 36



Kellerraum Nr. 36

Wohnflächenberechnung

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG							SEITE	
BV. Mehrfamilienwohnhaus, Hagenauer Str. 2, 4, 6, 8, 6740 LD-Südwest BAUHERR Bauherrengemeinschaft Scharfenberger KG							12	
RAUM	+ / -	BREITE	TIEFE	TEILFLÄCHE	GESAMTFLÄCHE	INDEX	NETTOWOHNFLÄCHE	
WOHNUNG-NR.: 33/36/39 Haus - c -								
Wohnen						0,97	24,02 qm	
Eltern		4,01	3,51		14,08	0,97	13,66 qm	
Kind		2,51	3,51		8,81	0,97	8,55 qm	
Wohnküche		2,51	5,01	12,58		0,97		
	-	0,75	0,37	- 0,28	12,30	0,97	11,93 qm	
Diele		2,51	4,65	11,67				
	-	0,63 ⁵	0,11 ⁵	- 0,07				
	-	0,75	1,50	- 1,13	10,47	0,97	10,16 qm	
Bad		2,13 ⁵	2,88 ⁵		6,16	0,97	5,98 qm	
WC		1,45	1,76		2,55	0,97	2,47 qm	
Flur		2,00	1,01		2,02	0,97	1,96 qm	
Abstellraum		0,75	1,38 ⁵		1,04	0,97	1,00 qm	
Flur/Eingang		3,00	1,26		3,78	0,97	3,67 qm	
Loggia		4,01	1,60		6,42	0,50	3,21 qm	
SUMME								86,61 qm
INDEX-LEGENDE: W = 97% / h = 50% / ALLE ANGABEN IN „m“ bzw. „qm“								

Energieausweis

easy-pass.de - 26636

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 24.08.2028

Registriernummer ² RP-2018-002148074
 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Hagenauer Str. 2 - 8, 76829 Landau		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1981		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		
Anzahl Wohnungen	52		
Gebäudenutzfläche (A _N)	7591 m²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Ingenieurbüro
 Dipl.-Ing. Jürgen Hubrach
 Neuer Weg 142
 47803 Krefeld

24.08.18

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

easy-pass.de - 26636

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

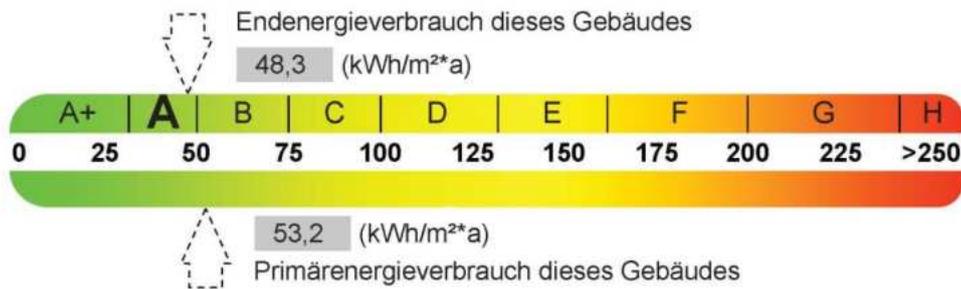
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2018-002148074
 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

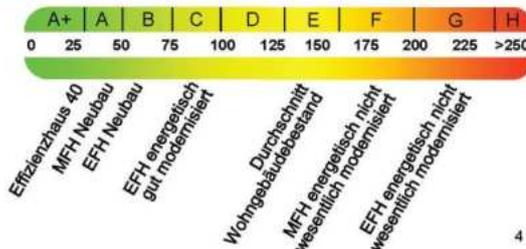
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

48,3
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
Jan 2016	Dez 2016	Gas	1,1	356809	202432	154377	1,11
Jan 2015	Dez 2015	Gas	1,1	331126	202432	128694	1,14
Jan 2014	Dez 2014	Gas	1,1	342476	202432	140044	1,25

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_H) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² RP-2018-002148074
 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Die Dämmung kann mit einer verhältnismäßig geringen Investition erfolgen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Außenwand	Eine Dämmung kann den energetischen Zustand stark verbessern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Geschoßdecke	Die Dämmung verbessert den energetischen Zustand und Wärmeschutz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises