Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert)

Pfarrer-Abel-Straße 15 | 67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 | F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24721
Az. Gericht: 3 K 18/24
Datum: 01.04.2025
pdf-Ausfertigung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für den 19,54/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
(Wohnungs-)Grundbuch von Germersheim, Blatt 6832,
BV lfd. Nr. 1 und 2/ zu 1, Flurstücke Nr. 1220/89, 1220/90, 1220/91 und 1220/65
In der kleinen Au 8, 10, 12 in 76726 Germersheim
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG (Haus B) und einem Kellerraum Nr. 118
und
für den 14,63/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
(Teileigentums-)Grundbuch von Germersheim, Blatt 6989,
BV lfd. Nr.1 und 2/ zu 1, Flurstücke Nr. 1220/89, 1220/90, 1220/91 und 1220/65
In der kleinen Au 8, 10, 12 in 76726 Germersheim
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage Nr. 28

TG-Stellplatz Nr. 28

Wohnung Nr. 118

Auftraggeber:	Amtsgericht Landau in der Pfalz Marienring 13 76829 Landau in der Pfalz
Wertermittlungsstichtag:	03.09.2024
Qualitätsstichtag:	03.09.2024
Verkehrswert Wohnung Nr. 118, unbelastet:	**52.000,00 €**
Verkehrswert TG-Stellplatz Nr. 28, unbelastet:	**8.000,00 €**

Das Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 8 Seiten Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE ANGABEN 3
1.1. Bewertungsobjekte 3
1.2. Auftraggeber 3
1.3. Auftragsinhalt / Bewertungszweck 3
1.4. Ortsbesichtigung / Teilnehmer 3
1.5. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 3
1.6. Grundbuchauszüge / Katasterangaben 4
1.7. Arbeitsunterlagen / Auskünfte 6
1.8. Feststellungen für das Gericht 6
2 LAGEBESCHREIBUNG 7
2.1. Makrolage 7
2.2. Mikrolage 8
3 OBJEKTBESCHREIBUNG 9
3.1. Grundstücksgestalt und -größe 9
3.2. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser 9
3.3. Rechte und Belastungen 10
3.4. Rechtliche Gegebenheiten 10
3.5. Entwicklungs- und Erschließungszustand 12
3.6. Beschreibung der baulichen Anlagen 13
3.7. Gebäudeflächen 17
4 WERTERMITTLUNG 18
4.1. Immobilienmarkt 18
4.2. Wertermittlungsverfahren 20
4.3. Verfahrenswahl und Vorgehensweise 20
4.4. Bodenwertermittlung 21
4.5. Wertermittlung SE-Nr. 118 (Wohnung) 24
4.6. Wertermittlung TE-Nr. 28 (TG-Stellplatz) 31
4.7. Zusammenstellung Verkehrswerte 33
4.8. Rechte und Belastungen 34
LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN 35
ANLAGEN 36
Anlage 1: Makrolage 36
Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Flurstücks 37
Anlage 3: Wohnungsgrundriss 38
Anlage 4: Aufteilungsplan Keller 39
Anlage 6: Aufteilungsplan Tiefgarage 40
Anlage 6: Fotos 41

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Bewertungsobjekte

Die Bewertungsobjekte bestehen aus einer Wohnung im 3. Obergeschoss (Nr. 118) und einem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage (Nr. 28) in 76726 Germersheim, In der kleinen Au 8, 10, 12.

1.2. Auftraggeber

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

1.3. Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung i.S.v. § 194 BauGB des o.a. Bewertungsobjektes zu Zwecken der Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG mit Schreiben vom 10.04.2024.
Allgemein ist der Verkehrswert des Objekts so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhen (Verkehrswert im unbelasteten Zustand). Ist eine Belastung vorhanden, so wird der Einfluss auf den Verkehrswert getrennt ermittelt und ausgewiesen. Falls mehrere Grundstücke vorhanden sind, muss jedes Grundstück einzeln bewertet werden. Ein Grundstück in diesem Sinn ist jedes unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis aufgeführte Grundstück. Auch wenn mehrere selbstständige Grundstücke mit dem selben oder mehreren Gebäuden bebaut sind, müssen sie gemäß § 63 ZVG einzeln bewertet werden.
Das Gutachten soll 3-fach angefertigt und zusätzlich elektronisch zur Verfügung gestellt werden.
Das Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 8 Seiten Anlagen.

1.4. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde mit Schreiben vom 11.06.2024 für den 27.06.2024 angekündigt.
Am 27.06.2024 wurde eine Innenbesichtigung vom Mieter nicht zugelassen, da der Eigentümer nicht über den Termin informiert hatte. Anwesend war nur der Sachverständige. Das Objekt wurde von außen in Augenschein genommen.
Mit Schreiben vom 17.07.2024 wurde der Mieter direkt angeschrieben und um Rückmeldung gebeten.
Nach Rückmeldung am 30.08.2024 wurde ein Ortstermin für den 03.09.2024 vereinbart.
Zum Ortstermin am 03.09.2024 waren der Mieter und der Sachverständige anwesend.
Es bestand Zutritt zur Wohnung, zum Kellerraum und zum TG-Stellplatz.
Das Bewertungsobjekt liegt in Hausnr. 10, die Gemeinschaftsflächen in Hausnr. 8 und 12 wurden nicht besichtigt (siehe hierzu Kap. 3.6.2).

1.5. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.
Der Wertermittlungsstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Wertermittlungsstichtag ist der Tag der 2. Ortsbesichtigung, der 03.09.2024.
Der Qualitätsstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungsstichtag.

1.6. Grundbuchauszüge / Katasterangaben

Es liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 17.04.2024 mit letzter Änderung vom 13.03.2024 vor.

Amtsgericht	**Germersheim**
Grundbuch	**Germersheim**
Grundbuchblatt	**6832 (Wohnungsgrundbuch)**
Bestandsverzeichnis: *(Grundstücke)*	lfd. Nr. 1 und 2/ zu 1 Miteigentumsanteil von 19,54/10.000 an dem Grundstück Gemarkung: Germersheim Flurstück Nr.: 1220/89 Wirtschaftsart und Lage: Waldfläche, Lingenfelder Au Größe: 150 m² Flurstück Nr.: 1220/90 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, In der kleinen Au Nr. 8, 10, 12 Größe: 10.062 m² Flurstück Nr.: 1220/91 Wirtschaftsart und Lage: Waldfläche, Lingenfelder Au Größe: 2 m² Flurstück Nr.: 1220/65 Wirtschaftsart und Lage: Freifläche, In der kleinen Au Größe: 587 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss (Haus B) und einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 118 bezeichnet. [...]. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; es sind Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen im Freien begründet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31.03.1993 und vom 17.08.1993; […]

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit den Flächenangaben im vorliegenden Flurstücksnachweis überein. Die Wirtschaftsart bzw. tatsächliche Nutzung ist für FlSt. Nr. 1220/65, 1220/90 und 1220/91 mit Wohnbaufläche und für FlSt. Nr. 1220/65 mit Parkplatz angegeben.

Abteilung I: *(Eigentümer)*	XXX
Abteilung II: *(Lasten und Beschränkungen)*	lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasfernleitungsrecht) für [redacted] Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 18.12.1973; eingetragen am Grundstück am 19.08.1974 hierher übertragen am 24.11.1993. lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 3 K 18/24); eingetragen am 13.03.2024. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.
Abteilung III: *(Grundpfandrechte)*	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Amtsgericht	**Germersheim**
Grundbuch	**Germersheim**
Grundbuchblatt	**6989 (Teileigentumsgrundbuch)**

Bestandsverzeichnis:
(Grundstücke)

lfd. Nr. 1 und 2/ zu 1
Miteigentumsanteil von 14,63/10.000 an dem Grundstück

Gemarkung:	Germersheim
Flurstück Nr.:	1220/89
Wirtschaftsart und Lage:	Waldfläche, Lingenfelder Au
Größe:	150 m²
Flurstück Nr.:	1220/90
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, In der kleinen Au Nr. 8, 10, 12
Größe:	10.062 m²
Flurstück Nr.:	1220/91
Wirtschaftsart und Lage:	Waldfläche, Lingenfelder Au
Größe:	2 m²
Flurstück Nr.:	1220/65
Wirtschaftsart und Lage:	Freifläche, In der kleinen Au
Größe:	587 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet; [...]; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; es sind Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen im Freien begründet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31.03.1993 und vom 17.08.1993; […]

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit den Flächenangaben im vorliegenden Flurstücksnachweis überein. Die Wirtschaftsart bzw. tatsächliche Nutzung ist für FlSt. Nr. 1220/65, 1220/90 und 1220/91 mit Wohnbaufläche und für FlSt. Nr. 1220/65 mit Parkplatz angegeben.

Abteilung I:
(Eigentümer)

XXX

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasfernleitungsrecht) für [redacted] Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 18.12.1973; eingetragen am Grundstück am 19.08.1974 hierher übertragen am 24.11.1993.

lfd. Nr. 7:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 3 K 18/24); eingetragen am 13.03.2024.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.

Abteilung III:
(Grundpfandrechte)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

1.7. Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:

- Protokolle zu den Eigentümerversammlungen vom 24.10.2020, 14.05.2022, 27.01.2023 und 09.12.2023
- Abrechnungen für die Einheit Wohnung Nr. 118 für die Zeiträume 07/2021 – 06/2022 und 07/2022 – 06/2023
- Wirtschaftspläne 2024-24 und 2024-25
- Energiebedarfsausweis vom 26.03.2018
- Mietvertrag vom 25.08.2020

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

- Bodenrichtwert 2024 (Premiumdienst) und Liegenschaftskarte, abgerufen über das GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Grundbuchauszüge vom 17.04.2024, Teilungserklärung (Ur.-Nr. 985/1993) vom 31.03.1993 mit den Anlagen 1-4 und der Ergänzung zur Teilungserklärung (Ur.-Nr. 2830/1993) vom 17.08.1993, Urkunde vom 18.12.1973 zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und Flurstücksnachweis, Katasteramt Rheinpfalz
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Germersheim (Baubeschreibung, Baugenehmigung, Berechnungen, Planunterlagen)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der KV Germersheim vom 02.07.2024
- Auskunft Bodenkataster vom 09.07.2024, SGD Süd
- Auskunft von Flächennutzungs- und Bebauungsplan auf www.germersheim.eu und www.geoportal.rlp.de am 07.12.2024
- Abruf der Denkmalliste des Landkreises Germersheim, abgerufen über www.gdke-rlp.de am 07.12.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Katasteramt Rheinpfalz
- Recherche von Marktberichten, Marktdaten, Kaufpreisen und Mieten
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen vom 27.06.2024 und 03.09.2024
- Fotodokumentation

1.8. Feststellungen für das Gericht

a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht (siehe Kap. 3.4.6)

b) Ein Verwalter ist bestellt und dem Gericht separat bekannt gemacht

c) Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt vermietet (siehe Kap. 3.3.2), der Mieter ist dem Gericht separat bekannt gemacht

d) Mir ist nicht bekannt, dass öffentliche Bindungen bestehen, folglich keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG

e) Es ist augenscheinlich (Briefkasten, Klingelschild) kein Gewerbebetrieb vorhanden

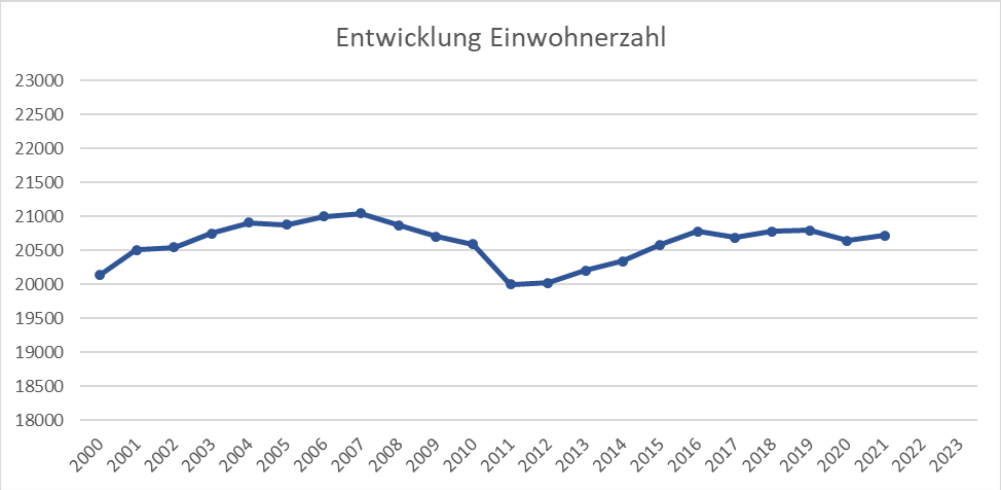
f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden

g) Ein Energieausweis liegt vor (siehe Kap. 3.6.2)

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1. Makrolage

Die Stadt Germersheim liegt im Südosten von Rheinland-Pfalz im Oberrheingraben. Germersheim ist eine verbandsfreie Stadt und gehört dem Landkreis Germersheim an. Gemäß Landesplanung ist Germersheim als Mittelzentrum ausgewiesen.
Die nächsten größeren Städte auf linksrheinischer Seite sind Landau, Speyer und Ludwigshafen.
Germersheim zählt rd. 21.295 Einwohner (Stand 31.12.2023), rd. 5.000 Einwohner entfallen auf den Ortsteil Sondernheim. Die Einwohnerzahl von Germersheim hat seit 2013 um rd. 5,4 % zugenommen. Der Anteil der Altersgruppe *65 Jahre und mehr* liegt mit 17,4 % deutlich unter dem Anteil von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse (23,6 %), seit 2015 hat der Anteil der Altersgruppe *65 Jahre und mehr* um 2,6 % zugenommen.[1]



Die Arbeitslosenquote liegt in der Arbeitsmarktregion Germersheim im September 2024 bei 4,8 %, somit 0,5 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,2 % unter dem Bundesdurchschnitt.[2]
Germersheim verfügt über eine ausgewogene Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur[3], Arbeitgeber sind u.a. Ardagh Glass Germany GmbH, Daimler AG, Nolte-Möbel, Smurfit Kappa.
Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner für Germersheim beträgt 82,4, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0, im Landkreis Germersheim bei 101,6.[4]
Germersheim ist regional gut an das Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Es besteht direkter Anschluss an die Bundesstraße B 9 Speyer-Wörth mit Anschluss an die Autobahnen A 65 (ca. 25 km, AS Wörther Kreuz) und A 61 (ca. 21 km, Kreuz Speyer). Richtung Westen ist Landau und Richtung Osten ist Bruchsal über die Bundesstraße zu erreichen.
Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 115 km in etwa 75 Minuten zu erreichen.
Germersheim verfügt über einen Bahnhof mit Regionalbahnverbindung Richtung Wörth und Speyer sowie über den Rhein nach Philippsburg, im Ortsteil Sondernheim ist ebenfalls ein Bahnhof vorhanden. Germersheim ist Teil vom Verkehrsverbund Rhein-Neckar und vom Karlsruher Verkehrsverbund. Anschluss an das Fernverkehrsschienennetz gibt es in Mannheim und Karlsruhe.
Die nächsten Oberzentren sind Ludwigshafen und Mannheim sowie Karlsruhe.

[1] Quelle: www.statistik.rlp.de
[2] Quelle: https://statistik.arbeitsagentur.de
[3] Quelle: www.germersheim.eu
[4] Michael Bauer Research GmbH 2023, GfK-Regionaldaten 2023, veröffentlich durch die IHK Pfalz

2.2. Mikrolage

Lage

Das Objekt befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Germersheim in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof von Germersheim zwischen der Bahnhofstraße und der von Norden nach Süden verlaufenden Landesstraße L 539.

Umgebung/Bebauung

In unmittelbarer Nachbarschaft sind zwei große Wohnblocks errichtet.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt östlich der aus der Stadt führenden Kreisstraße und westlich der Bahnhofstraße und den dahinter befindlichen Bahngleisen.
Lärm aus dem Straßenverkehr und Bahnverkehr wurde in der Lage des Bewertungsobjekts bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Als sonstige Besonderheit wurde bei der Ortsbesichtigung eine Geruchsbelästigung festgestellt. Auf der Ostseite des Gebäudes befindet sich auf der Höhe von Hauseingang Nr. 10 der Müllsammelplatz der Wohnanlage, dieser war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht verschattet.

Verkehrs- und Geschäftslage

Die Stadt Germersheim ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, der Bahnhof liegt in fußläufiger Entfernung (rd. 250 m). Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Das Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen ist ausreichend, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die medizinische Versorgung wird durch das örtliche Krankenhaus sichergestellt.

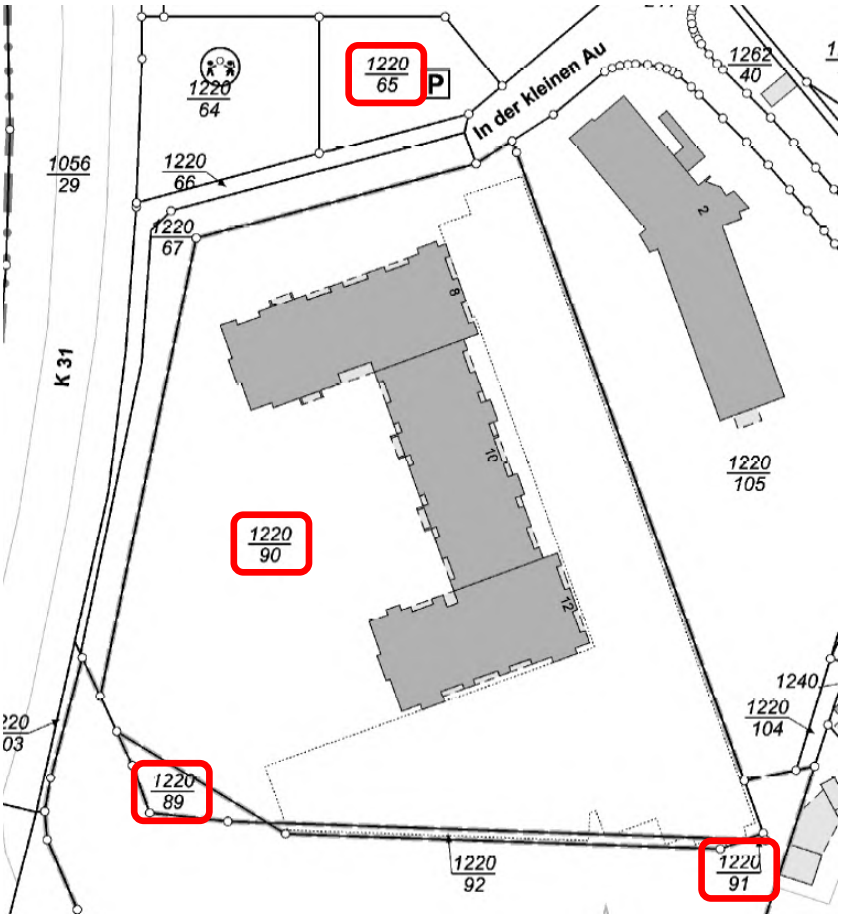
Freizeitmöglichkeiten

In Germersheim und den umliegenden Ortschaften sowie der Lage zwischen Pfälzer Wald im Westen und Rhein im Osten bieten sich zahlreiche Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

3 OBJEKTBESCHREIBUNG

3.1. Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück setzt sich aus 4 Flurstücken zusammen, Flurstücke Nr. 1220/89, 1220/90, 1220/91 und 1220/65, die Flurstücke sind im Grundbuch unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis geführt.
Die Flurstücke Nr. 1220/89, 1220/90, 1220/91 (bebaut mit Wohnhaus und Tiefgarage) liegen südlich der Erschließungsstraße In der kleinen Au, Flurstück Nr. 1220/65 (Parkplatz) liegt nördlich der Erschließungsstraße.
Der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig, die o.a. Flurstücke sind räumlich durch die Erschließungsstraße getrennt.
Die Grundstücksgröße ist mit 10.801 m² (= 150 m² + 10.062 m² + 2 m² + 587 m²) im Katasterauszug verzeichnet.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Quelle: www.vermkv.rlp.de

Die Topografie des Grundstücks ist weitgehend eben.

3.2. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreis bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen hinsichtlich der Tragfähigkeit wurden nicht angestellt.

3.3. Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Bestandsverzeichnis wird auf die Einschränkung des Miteigentums durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondernutzungsrechte hingewiesen.
Die Einschränkung und die Beschränkung haben keinen gesonderten Einfluss auf den Verkehrswert.

In Abteilung II sind Eintragungen vorhanden, vgl. hierzu Kap. 1.6.

Auf den Werteinfluss der Eintragung von lfd. Nr. 1 wird in Kap. 4.5.3 eingegangen.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung beigemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind vermietet.
Das Mietverhältnis läuft seit 01.09.2020 und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.
Die monatliche Kaltmiete beträgt 310,00 €. Die Kaltmiete enthält einen nicht näher bezifferten Anteil für den TG-Stellplatz.
Eine Mietanpassungsvereinbarung ist in dem Mietvertrag nicht enthalten.
Es wurde eine Kaution in Höhe von 3 Kaltmieten hinterlegt.

Sonstige Rechte und Lasten / Beschränkungen sind mir nicht bekannt oder wurden mir von den Beteiligten nicht bekannt gemacht.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Der bebaute Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W).
Gemäß Auskunftsportal der Stadt Germersheim und den im Geoportal von Rheinland-Pfalz hinterlegten Unterlagen liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Verbindungsstraße L 539 – B 35“. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Bewertungsobjekts ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Weitere Festsetzungen: 6 Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 1,2, eine abweichende Bauweise und eine Dachneigung zwischen 0 -45°.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt.
Für die Bewertung wurden Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Germersheim angefordert.
Folgende Unterlagen wurden bereitgestellt: Baubeschreibung, Baugenehmigung vom 27.05.1993 und 07.09.1993, Berechnungen, Planunterlagen, Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplan.
Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und die Einhaltung aller mit der Baugenehmigung erteilten Auflagen unterstellt. Eine gesonderte Prüfung wurde nicht durchgeführt.

3.4.3 Denkmalschutz

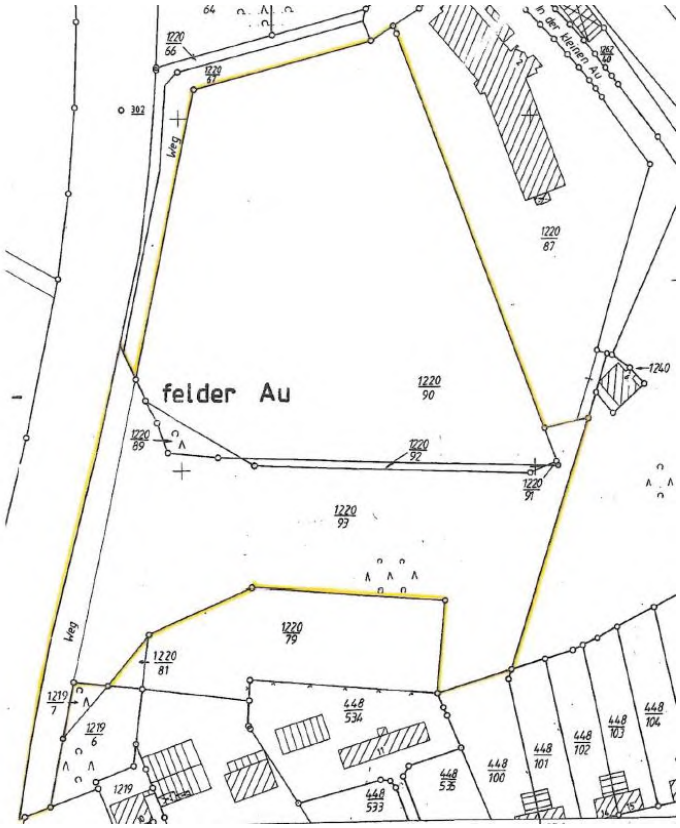
Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Germersheim ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt.

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Germersheim wurde mit Schreiben vom 02.07.2024 mitgeteilt, dass auf dem Grundstück, Flurstück-Nr. 1220/90, Gemarkung Germersheim, eine Baulast mit folgendem Inhalt eingetragen ist:

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Pl.-Nr. 1220/71 und 1220/85 -Teilfläche aus Pl.-Nr. 1220/70, In der kleinen Au in Germersheim gestattet, dass von seinen Grundstücken eine Teilfläche von ca. 280 m², die dem beigefügten Lageplan grün schraffiert und vermaßt ist, dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Pl.-Nr. 1220/87 -Teilfläche aus Pl.-Nr. 1220/70, In der kleinen Au in Germersheim als Abstandsfläche, nach § 8 Abs. 6 LBauO, zur Verfügung gestellt wird.
Er ist seinerseits verpflichtet mit seinen Gebäuden von dieser Teilfläche die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.
Lt.VN. Nachfolgegrundstück = Pl.-Nr. 1220/90
Germersheim, den 31.07.1997

Anmerkung:
Der zur Verfügung gestellte und beigefügte Lageplan weißt keine grün schraffierte Teilfläche auf.



Die vorhandene Baulast hat auf die einzelnen Sondereigentume keine wesentlichen Werteinfluss.

Die Flurstücke Nr. 1220/65, 1220/89 und 1220/91, Gemarkung Germersheim, sind gemäß vorliegender Auskunft nicht belastet.

3.4.5 Teilungserklärung / Aufteilungspläne / Eigentümergemeinschaft

Die Teilungserklärung (URNr. 985/1993) vom 31.03.1993 enthält u.a. folgende Regelungen:

- Die Unterteilung eines Sondereigentums und die Abtrennung einzelner Räume oder einer Garage mit oder ohne Miteigentumsanteil an einen anderen Sondereigentümer sowie die Übertragung eines Sondernutzungsrechts an einen anderen Sondereigentümer sind ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer möglich.
- Soweit Teile des gemeinschaftlichen Eigentums nicht für sämtliche Wohnungseigentümer zu dienen bestimmt sind (zum Beispiel die Aufzüge in den einzelnen Häusern, die Heizungsanlagen, o.ä.), sind zur Kostentragung nur diejenigen Wohnungseigentümer heranzuziehen, denen die entsprechende Einrichtung des Gemeinschaftseigentums dient.

- Die Ausübung einer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit in den Wohnungen ist zulässig, soweit die übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht nachhaltig beeinträchtigt werden, insbesondere der Charakter der Anlage gewahrt wird.
- Jedes Sondereigentum hat in der Mitgliederversammlung eine Stimme; der Stimmwert entspricht der im Zeitpunkt der Beschlussfassung aus dem Grundbuch ersichtlichen Miteigentumsquote.
- Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der einzelnen oberirdischen Pkw-Stellplätze obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten allein.

Die Hausordnung ist dem Mietvertrag beigefügt. Besonderheiten sind nicht vorhanden.

Die Teilungserklärung weist 247 Wohnungseigentume und 145 Teileigentume (TG-Stellplätze) aus.
Die Pkw-Außenstellplätze (100 Stellplätze) sind über Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Aus den vorliegenden Protokollen zu den Eigentümerversammlungen der Jahre 2020, 2022 und 2023 geht folgendes hervor:

- 2020: Es wird eine Schädlingsbekämpfung im Außenbereich durchgeführt.
  Die Hausverwaltung wird ab 01.05.2021 bis 30.04.2026 bestellt.
- 2022: Die Schädlingsbekämpfung im Außenbereich wird fortgeführt.
  Am 14.06.2021 wurde eine neue Heizung eingebaut (Hausnr. 10 + 12).
- 2023: Die Schädlingsbekämpfung im Außenbereich wird fortgeführt.
  Es wird von Schimmelproblemen in mehreren Wohnungen berichtet.
  Es fand eine Brandschutzbegehung im UG, den Kellergängen und der Tiefgarage statt.
  Weitere Informationen zu erforderlichen Maßnahmen sind im Protokoll nicht enthalten.

Der Instandhaltungsrücklage wurden gemäß Abrechnung für 2022/23 sollmäßig 50.000,00 € von der Eigentümergemeinschaft zugeführt.
Gemäß vorliegender Abrechnung für 2022/23 betrug die IST-Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft In der kleinen Au 8, 10, 12 aus turnusmäßiger Zuführung zum 30.06.2023 194.628,69 €, dies entspricht einem ideellen Anteil für Wohnung Nr. 118 und TG-Stellplatz Nr. 28 von 665,05 €.

3.4.6 Altlasten / Kontamination

Eine Auskunft aus dem Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) vom 09.07.2024 liegt vor. Das Grundstück ist demnach nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren zudem augenscheinlich keine Hinweise erkennbar, die einen Altlastenverdacht begründen würden. Der Sachverständige wurde außerdem im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Für die Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand in Bezug auf das Grundstück und die baulichen Anlagen ausgegangen. Sollte sich die Erkenntnislage ändern, so wäre das Gutachten fortzuschreiben.

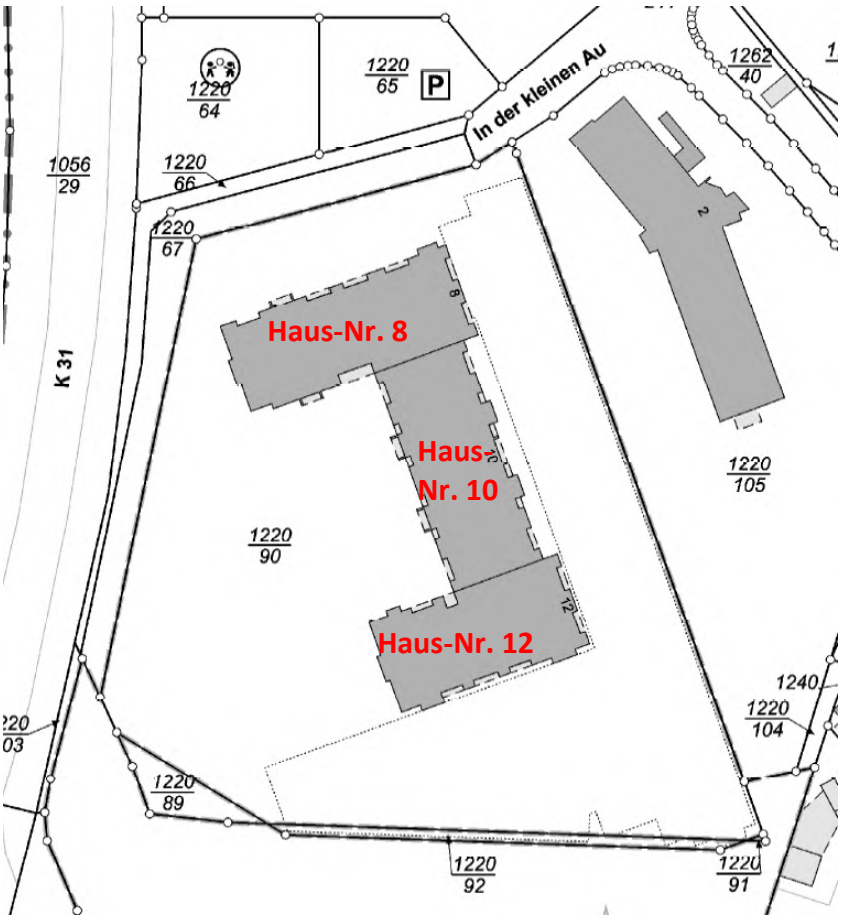
3.5. Entwicklungs- und Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert.
Eine Anliegerbescheinigung der Stadt Germersheim liegt nicht vor.
Das Grundstück wird zum Stichtag bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei eingestuft.
Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.
Das Grundstück wird als baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 4) eingeordnet.

3.6. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.6.1 Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



Ausschnitt aus Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasteramt Rhein-Pfalz

Das Gebäude ist in den Planunterlagen als Wohn- und Studienresidenz mit Tiefgarage bezeichnet, die über 3 Hausnummern verfügt und über 3 Treppenhäuser erschlossen wird.
Das Objekt verfügt über 247 Wohneinheiten und 145 Teileigentume (Tiefgaragenstellplätze).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im mittleren Baukörper, der Hausnummer 10.

3.6.2 Gemeinschaftseigentum

Die Beschreibung vom Gemeinschaftseigentum erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Baubeschreibung und der Aufzeichnung vor Ort.

Baujahr / Modernisierungen
Das Baujahr des in Massivbauweise errichteten Gebäudes ist ca. 1993.
Neben regelmäßigen Arbeiten im Rahmen der üblichen Instandhaltungen und dem Austausch der Heizung im Jahre 2021 sind mir keine wesentlichen Modernisierung-/Sanierungsmaßnahmen bekannt.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften
Es liegt ein Energieausweis vor.
Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt und weist einen Endenergiebedarf von 75 kWh/(m²*a) aus.
Die energetischen Eigenschaften entsprechen einem baujahrestypischen Standard.

Geschosse / Nutzung
Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über 6 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.
Gemäß Teilungserklärung sind 247 Wohnungseigentume vorhanden, davon 111 Einheiten in der Hausnummer 10.

Konstruktive Merkmale (Rohbau)
Angaben gemäß Baubeschreibung.
Die Gründung des Gebäudes ist eine Pfahlgründung.
Die Geschoßdecken sind Massivdecken.
Die Umfassungswände bestehen im Keller aus Beton, darüber Mauerwerk, 20 cm stark.
Die Fassade ist gedämmt (Thermohaut, ca. 5-6 cm stark), verputzt und gestrichen.
Das Satteldach verfügt über eine Tonziegeleindeckung, Dachrinne und Fallrohr sind aus Zinkblech.

Hauseingang und Treppenhaus
Die 3 Baukörper sind auf den Wohngeschossen nicht miteinander verbunden.
Je Baukörper ist ein Treppenhaus vorhanden.
Der Zugang zum Treppenhaus von Hausnr. 10 erfolgt auf der Westseite über eine befestigte Zugangs- und Zufahrtsfläche. Der Hauseingang ist überdacht. Das Hauseingangstürelement ist aus Aluminium mit Isolierverglasung.
Die Klingelanlage ist in den feststehenden Teil des Eingangselements integriert.
Die Briefkästen befinden sich im Gebäude zwischen Treppenhaus und Aufzugsschacht.
Der Bodenbelag des Treppenhauses und der Treppenpodeste ist natursteinähnlicher Kunststein, das Geländer im Treppenhaus ist aus Stahl.
Die Wände im Eingangs- und Treppenhausbereich sind verputzt und gestrichen.
Die Belichtung im Treppenhaus erfolgt über Kunststofffensterelemente mit Isolierverglasung.
Geschossflur mit PVC-Belag.

Kellergeschoss
Im Kellergeschoss befinden sich zu den Sondereigentumen zugehörige Abstellräume, Heizraum, Anschlussräume, Trockenraum, Waschraum und Zugänge zur Tiefgarage.
Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus oder über die Kelleraußentreppe.

Technische Gebäudeausstattung
Elektroinstallation: Die Stromzähler sind im Kellergeschoss in einem zentralen Raum installiert, dieser war nicht zugänglich. Klingelanlage mit Gegensprechanlage. Bauzeitliche Standardinstallation. FI-Schutzschalter in Elektro-Unterverteilung vorhanden.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Hausanschluss im KG. Wasserzähler im Bad der Wohneinheit. Wasserleitungen in Kupferrohren, gemäß Angabe in Baubeschreibung.

Gasanschluss: Gasanschluss vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

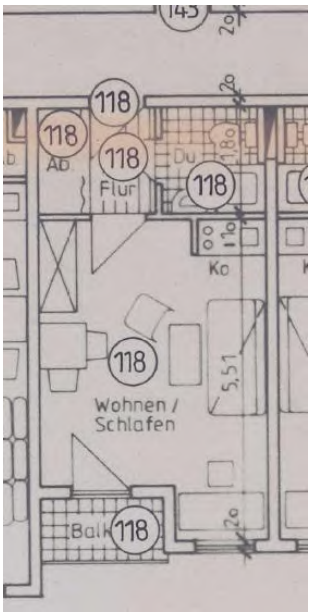
Heizungsanlage- und Warmwasser: Gas-Zentralheizung für die Hausnummern 10 und 12, Baujahr gemäß Protokoll zur Eigentümerversammlung 2021. Wärmeverteilung in der Wohnung Nr. 118 über bauzeitliche Heizkörper. Warmwasserbereitung dezentral (Elektro-Durchlauferhitzer).

Besondere Bauteile und Einrichtungen
Das Gebäude verfügt über Balkone zu Wohnungseigentumen in den Vollgeschossen.
Ein Aufzug ist in jedem Treppenhaus vorhanden.

3.6.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 118

Raumaufteilung
Es sind 1 Zimmer, Kochnische, Bad/WC, Eingangsbereich mit Abstellecke und Balkon vorhanden.
Der Grundriss ist für eine 1-Zimmer-Wohnung zweckmäßig.
Die Wohnung ist nach Westen ausgerichtet.
Das Bad/WC ist innenliegend, ohne Tageslicht.
Zugang zum Balkon besteht vom Wohn-/ Schlafzimmer. Der Balkon ist vollständig überdacht.

Es wird angenommen, dass der Aufteilungsplan der tatsächlichen Raumaufteilung entspricht. Eine detaillierte Überprüfung hat vor Ort nicht stattgefunden, augenscheinlich waren keine wesentlichen Abweichungen erkennbar.



Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidung:	Tapete, Fliesenspiegel in der Kochnische im Bereich der Arbeitsplatte
Deckenbekleidung:	Tapete
Fenster:	Bauzeitliche Kunststofffenster- und Balkontürelemente mit Isolierverglasung, kein Rollladen
Türen:	Wohnungstür aus Holz, mit Spion, Tür zum Wohn-/ Schlafzimmer Holzrahmentür mit Glasfüllung
Sanitärräume:	Bad/WC Bodenfliesen, Wände türhoch gefliest, Duschbereich deckenhoch gefliest, Decke Tapete Ausstattung: Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Dusche mit Duschwanne und Duschvorhang, Handwaschbecken, Heizkörper, Badlüfter mit Nachlauf, Durchlauferhitzer
Balkon:	Der Balkon befindet sich auf der Westseite,

	vollständig überdacht von darüberliegendem Balkon, Bodenbelag Klinkerplatten, Brüstungsgeländer Stahlrahmenkonstruktion mit Drahtglas-Sichtschutz
Kellerräume:	Der Kellerraum ist mit der Nr. 118 beschriftet und entspricht der Zuordnung gemäß Aufteilungsplan, Kellertrennwände aus Metall, Bodenbelag Beton mit Glattstrich, Innenwände und Außenwände mit Anstrich, Stahlbetondecke sichtbar mit Anstrich, Fenster Stahleinfachfenster mit Außengitter
Anmerkung:	Küchenausstattung (einfach), in Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt

Hausgeld und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Die Angaben beruhen auf dem vorliegenden Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.07.2024 – 30.06.2025, zur Verfügung gestellt von der Hausverwaltung.
Das Hausgeld beträgt demnach 179,00 € im Monat, davon beträgt der umlagefähige Kostenanteil 131,00 € im Monat und der nicht umlagefähige Kostenanteil beläuft sich auf 48,00 € im Monat. Im Hausgeld enthalten sind 15,04 € im Monat für die Rücklagenzuführung.

3.6.4 Sondernutzungsrecht

Der Wohnung Nr. 118 ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

3.6.5 TG-Stellplatz Nr. 28

Für den TG-Stellplatz ist ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, es besteht ein separates Sondereigentum an dem TG-Stellplatz.
Der Stellplatz befindet sich im südlichen Teil der Tiefgarage.
Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Straße In der kleinen Au im Norden des Grundstücks, elektrisches Rollgittertor.
Zugang besteht vom Kellergeschoss und über die Tiefgaragenabfahrt.

Hausgeld und Zuführung zur Erhaltungsrücklage

Für das Teileigentum liegen mir keine Abrechnungen und Wirtschaftspläne vor.

3.6.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen.
Befestigte Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen (Verbundpflaster, Rasengittersteine).
Abstellplatz für Müllbehälter und Fahrräder.
Gartenanlage und Pflanzungen, mit Baumbestand.

3.6.7 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Die Außenansicht des Gebäudes weist ein bauzeitliches, gepflegtes Erscheinungsbild auf.
In den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2020, 2022 und 2023 ist kein Hinweis auf anstehende umfangreiche Sanierungsmaßnahmen oder bekannte Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum enthalten.

Die Wohnung Nr. 118 ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand mit überwiegend aus dem Baujahr stammender Ausstattung.
Folgende Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung vorgefunden:

- Die Zarge der Wohnungstür ist im Bereich des Schließblechs beschädigt, der beschädigte Bereich wurde mit einem Aluprofil verstärkt.
- Die Freisprechanlage funktioniert nicht einwandfrei, gemäß Mieterangabe.
- Die Decke im Bad weißt schwarze Verfärbungen auf.
- Laminatboden im Flurbereich und im Bereich der Kochnische beschädigt, bereichsweise aufgequollen. Sockelleiste im Bereich der Kochnische aufgequollen und der Wandbereich darüber mit Verfärbungen. Gemäß Angabe des Mieters gab es rd. 2 Jahre vor der Ortsbesichtigung einen Wasserschaden. Weitere Kenntnisse hierzu liegen mir nicht vor.
- An den Silikonfugen der Fester sind schwarze Verfärbungen vorhanden.

Soweit bekannt sind Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Elektroinstallation aus dem Baujahr.

Hausschwamm ist entsprechend der Bauart nicht zu erwarten.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.7. Gebäudeflächen

Die nachfolgenden Flächenangaben sind im Rahmen der Wertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt, jedoch nicht separiert von der Ausfertigung zu verwenden.

Bruttogrundfläche (BGF): Die Bruttogrundfläche wird im vorliegenden Fall für die weiteren Berechnungen nicht benötigt, da es sich nicht um ein Sachwertobjekt handelt und keine Sachwertermittlung durchgeführt wird.

Wohnfläche (WF): Es liegt ein Grundriss aus der Bauakte vor, eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor.
Gemäß Ableitung der Wohnfläche aus dem Grundriss beträgt die Wohnfläche inkl. ½-Balkonanteil rd. 25,2 m².

Wohnung Nr. 118		
3. OG	Wohnen/Schlafen/Kochnische	18,2 m²
	Flur	3,5 m²
	Bad/WC	2,5 m²
	Balkon (50 %-Anteil)	1,0 m²
	Summe	25,2 m²
		25,2 m²

4 WERTERMITTLUNG

4.1. Immobilienmarkt

Die Preise auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz sind aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen, seit 2011/12 mit < 4 % bei Zinsbindung von 10 Jahren, angestiegen. Die Immobilienpreise haben sich in der Zeit von 2003 im Mittel ungefähr verdoppelt.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine hohe Inflation und seit Jahren wieder gestiegenen Hypothekenzinsen. Innerhalb von kurzer Zeit hat sich die Finanzierungssituation deutlich verändert, von Anfang 2022 mit rund 1 % pro Jahr auf knapp 4 % pro Jahr Ende 2022 bei einer 10-jährigen Zinsbindung. Der um fast 400 % gestiegene Baufinanzierungszinssatz führte zu einem umgekehrt proportionalen Kaufkraftschwund.

Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB)

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz wird bis Mitte des Jahres 2022 ein Preisanstieg für wohnbauliche Nutzung beschrieben, in den städtisch strukturierten Bereichen wie auch in den ländlichen Bereichen. Das Marktgeschehen wird bis dahin nicht nur durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geprägt, sondern auch durch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen. Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nahezu konstant geblieben sind, stiegen sie seit 2016 kontinuierlich an. Die höchsten Durchschnittspreise in Rheinland-Pfalz liegen u.a. entlang der Rheinschiene von Mainz bis Wörth am Rhein.
In einem separat veröffentlichten Bericht zur Entwicklung monatlicher Kaufpreismediane für Wohnungseigentume, ist seit Juli 2022 bis Anfang 2024 eine Verringerung der durchschnittlichen erzielten Kaufpreise um rd. 10 % abzulesen.
Der obere Gutachterausschuss hat aufgrund von Auswertungen eine Zuordnung aller Gemeinden in Rheinland-Pfalz zu 6 Marktsegmenten vorgenommen, ausschlaggebend für die Zuordnung sind gewichtete Medianwerte der Kriterien Modellmieten (auf Gemarkungsebene aggregierte Angebotsmieten), gemarkungsdurchschnittliches Bodenrichtwertniveau und erfasste Kaufpreise (Mediane der Jahre 2016 bis 2021). Das Marktsegment 1 repräsentiert Gemeinden mit einem Ø-niedrigen Preisniveau und Marktsegment 6 mit einem Ø-hohen Preisniveau. Die Gemeinde Germersheim ist dem Marktsegment 4 zugeordnet.

ISB Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz veröffentlicht regelmäßig eine Übersicht der aktuellen Entwicklung der Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz. Die Auswertungen basieren auf Daten aus der empirica-Preisdatenbank. Zuletzt wurde die Wohnungsmarktbeobachtung für das Jahr 2024 veröffentlicht.
Darin wird festgestellt, dass Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz im ersten Halbjahr 2024 im Mittel für 1,2 % weniger als im ersten Halbjahr 2023 zum Kauf angeboten werden. Seit 2012 hat sich der Quadratmeterpreis im Durchschnitt mehr als verdoppelt (+ 123 %). Im Kreis Germersheim liegt der durchschnittliche Angebotspreis bei 3.077 €/m².
Die Medianmiete für eine neu vermietete Wohnung in Rheinland-Pfalz lag bei 9,50 €/m² im 2. Quartal 2024 (2023: 8,97 €/m²) und damit 65,9 % höher als im Jahre 2023. Im Landkreis Germersheim liegt die Medianmiete zum gleichen Zeitpunkt bei 10,10 €/m² (2023: 10,00 €/m²).

IVD-Preisspiegel 2024

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Germersheim.

Der Preisspiegel weist Schwerpunktpreise differenziert für Eigentumswohnungen im Bestand aus und unterscheidet zwischen einfachen, mittleren, guten und sehr guten Wohnwerten.

Gemeinde	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Eigentumswohnungen - Bestand			
Germersheim	1.700 €7m²	2.000 €/m²	2.300 €/m²
Drei-Zimmer-Wohnung, ca. 80 m² groß, ohne PKS-Stellplatz aus dem Bestand. Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, einfaches Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Heizungsanlage, Einfachfenster, wenig bevorzugte Wohnlage. Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur. Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage			

4.2. Wertermittlungsverfahren

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.
Die in der ImmoWertV 2021 normierten Wertermittlungsverfahren sollen modellhaft die Preisbildung am Markt spiegeln und näherungsweise zu marktgerechten Ergebnissen führen.
Die drei normierten Verfahren sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV-2021).
Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bzgl. ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale. Für Eigentumswohnungen kommt bei ausreichend erfassten Kaufpreisen oftmals das Vergleichswertverfahren zum Ansatz.
Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen und kann so bei vermieteten Eigentumswohnungen Anwendung finden.
Orientiert sich die Preisbildung nicht am Ertrag, sondern an der Substanz der baulichen Anlagen und Grund und Boden und steht die Eigennutzung bei Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern im Vordergrund, so kommt das Sachwertverfahren zum Ansatz.

4.3. Verfahrenswahl und Vorgehensweise

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus. Es gehört damit zu den bebauten Grundstücken, bei deren Werteinschätzung am Markt in erster Linie das Vergleichswertverfahren heranzuziehen ist, sofern geeignete Vergleichsdaten zur Verfügung stehen.
Die Eigentumswohnung kann auch unter Renditegesichtspunkten bewertet werden. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge aus dem Grundstück. Da die Wohnung nicht eigengenutzt ist, eignet sich das Ertragswertverfahren zur Wertfindung.
Zunächst wird geprüft, ob geeignete Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Rheinpfalz verfügbar sind. Sofern geeignete/plausible Vergleichspreise vorhanden sind, wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit dem zusätzlich ermittelten Ertragswert plausibilisiert.

4.4. Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

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

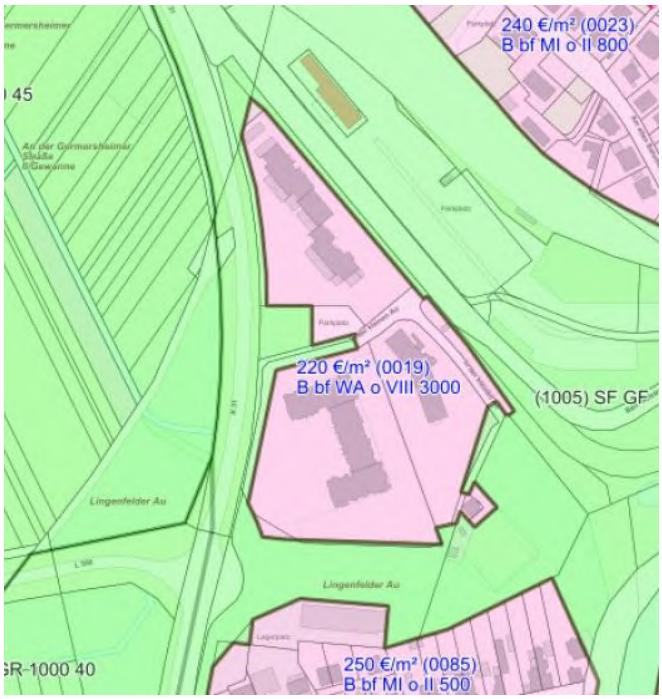
4.4.2 Bodenrichtwert

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

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage des Bewertungsobjekts 220,00 €/m², Bodenrichtwertzone 0019, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei
Nutzungsart:	WA, Allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene, 8-geschossige Bauweise
Grundstücksgröße:	3.000 m²

Die umliegenden Bodenrichtwertzonen für Mischgebiete weisen Richtwerte von 240 €/m² (B bf MI o II 800) und 250 €/m² (B bf MI o II 500) auf.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Quelle: Quelle: www.geoportal.rlp.de, Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz)

4.4.3 Bodenwertentwicklung

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

Der im LGMB2023 veröffentlichte Bodenpreisindex weist für den Landkreis Germersheim für die Jahre 2016 bis 2022 jährliche prozentuale Steigerungen zwischen 5,7 % und 13,4 % aus. Die Bodenwertentwicklung liegt in diesem Zeitraum bei rd. + 74 %. Der Bodenpreisindex gibt die durchschnittliche Entwicklung im Landkreis wieder, je nach Lage kann die tatsächliche Entwicklung davon nach oben oder unten abweichen.

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone im gleichen Zeitraum (2014 bis 2022) um rd. 120 % nach oben entwickelt, von 2020 auf 2022 wurde der Bodenrichtwert um rd. 31 % angehoben und von 2022 auf 2024 um weitere rd. 5 %. Die Bodenwertentwicklung in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt über den Zeitraum 2014 – 2022 betrachtet über der durchschnittlichen Entwicklung im Landkreis Germersheim.

Aufgrund der allgemein stagnierenden Entwicklung am Grundstücksmarkt wird eine zeitliche Anpassung zum WES nicht vorgenommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung					
Allgemeine Wertverhältnisse	1,0	x	220,00 €/m²	=	220,00 €/m²
angepasster BRW				**rd.**	**220,00 €/m²**

4.4.4 Bodenwertberechnung

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

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

Lage: Das Grundstück liegt in einer eng abgegrenzten Bodenrichtwertzone, daher ist weder ein lagebedingter Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist eine Grundstücksgröße von 3.000 m² angegeben. Das gegenständliche Grundstück weist mit 10.801 m² eine deutliche Abweichung nach oben auf. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen, da das Grundstück baulich entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan nutzbar ist.

Zuschnitt: Keine Anpassung erforderlich.

Abgabenrechtliche Situation: Es wird angenommen, dass alle wertanteiligen Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB entrichtet sind. Insofern ist keine Anpassung zum Bodenrichtwert erforderlich.

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.3)			**=**	**220,00 €/m²**
Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts				
Anpassungen	0,0 % von	220,00 €/m²	=	220,00 €/m²
angepasster BRW				220,00 €/m²
				rd. 220,00 €/m²
Marktkonformer anteiliger Bodenwert SE-Nr. 118 (Wohnung)				
Grundstücksgröße		10.801 m²		
Miteigentumsanteil		19,54/10.000		
Anteilige Grundstücksfläche		21,11 m²		
Bodenwert	220,00 €/m²	x 21,11 m²	=	4.643,13 €
				rd. 4.600,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme anteilige Bodenwert (SE-Nr. 118) mit **rd. 4.600,00 €** ermittelt.

Marktkonformer anteiliger Bodenwert TE-Nr. 28 (TG-Stellplatz)				
Grundstücksgröße		10.801 m²		
Miteigentumsanteil		14,63/10.000		
Anteilige Grundstücksfläche		15,80 m²		
Bodenwert	220,00 €/m²	x 15,80 m²	=	3.476,41 €
				rd. 3.500,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme anteilige Bodenwert (TE-Nr. 28) mit **rd. 3.500,00 €** ermittelt.

4.5. Wertermittlung SE-Nr. 118 (Wohnung)

4.5.1 Vergleichswertermittlung

4.5.1.1 Allgemeines

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert des Grundstücks aus geeigneten Kaufpreisen ggf. unter Anwendung statistischer Verfahren ermittelt.
Der ermittelte vorläufige Vergleichswert ist unter Berücksichtigung evtl. vorhandener wertrelevanter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale an den Grundstücksmarkt anzupassen.

4.5.1.2 Verfügbare Vergleichspreise

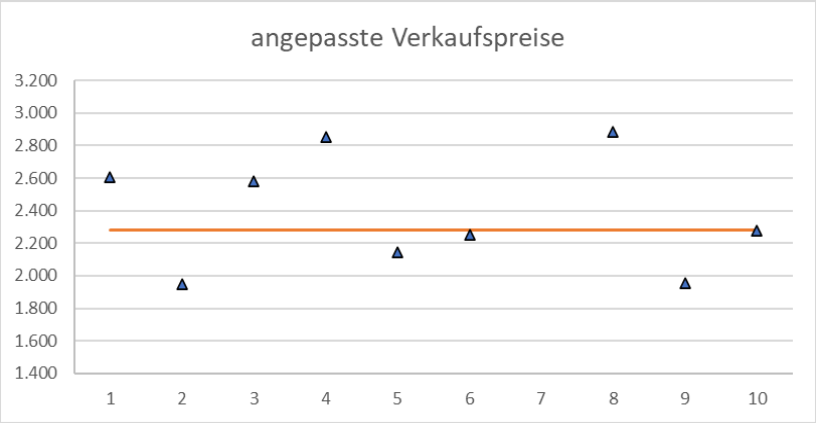
Kaufpreise
Das Katasteramt Rheinpfalz übermittelte auf Anfrage Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen aus dem Objekt In der kleinen Au 8, 10, 12 mit einer Wohnfläche kleiner 40 m² für den Zeitraum 01/2022 bis 06/2024. Es wurden 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt.
Die relativen Kaufpreise liegen nach Abzug von einem Stellplatzanteil bzw. Sondernutzungsrecht an Stellplatz oder sonstigen Besonderheiten zwischen 1.570 €/m² - 3.136 €/m².

Konjunkturelle Anpassung - Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag
Zur Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die vom Gutachterausschuss übermittelten Verkaufsfälle nach § 7 ImmoWertV 2021 durch den Ansatz von Indexreihen an die allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.
Eine Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag kann mit dem im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Index für Wohnungseigentum bzw. den nachträglich veröffentlichten Ergänzungen zum Landesgrundstücksmarktbericht (Aktuelle Marktentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum) auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (WES) erfolgen. Im Zeitraum 2022 bis zum WES lag keine einheitliche Entwicklung am Grundstücksmarkt vor. Insgesamt zeigte der Grundstücksmarkt eine rückläufige Entwicklung mit zuletzt Seitwärtsbewegungen.

Qualitative Anpassung
Die Anpassung an das Bewertungsobjekt kann anhand von Objekt- und Lageunterschieden (Lage, Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard, Lage im Gebäude) vorgenommen werden, sofern diese mitgeteilt wurden und bekannt sind. Sofern diesbezüglich keine weiteren Informationen vorliegen, wird auf eine Anpassung verzichtet. Es erfolgte eine Anpassung an die Wohnfläche.

Vergleichspreise
Die auf den Wertermittlungsstichtag indexierten Vergleichspreise wurden um 1 Vergleichspreis reduziert, da dieser außerhalb der 1,5-fachen Standardabweichung liegt. Die 9 verbleibenden Kauffälle weisen eine Spanne von 1.950 €/m² - 2.883 €/m² auf, der Median beträgt 2.279 €/m².

Im nachfolgenden Diagramm stellt die orangene Linie den Median und die blaue Linie den Mittelwert der Vergleichspreise dar.



Graphische Darstellung der Vergleichspreise (Auswahlspanne)

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die genaue Lage der Kauffälle nicht angegeben.

Nr.	Datum	WFl	rel. Kaufpreis	Zeitliche Anpassung	Anpassung an Wohnfläche	Angepasster rel. Kaufpreis	Auswahlspanne rel. Kaufpreise
1	01/2022	25,5 qm	2.863 €/qm	0,91	1,00	2.605 €/qm	2.605 €/qm
2	03/2022	27,1 qm	2.143 €/qm	0,91	1,00	1.950 €/qm	1.950 €/qm
3	04/2022	25,8 qm	2.904 €/qm	0,89	1,00	2.584 €/qm	2.584 €/qm
4	05/2022	25,8 qm	3.136 €/qm	0,91	1,00	2.854 €/qm	2.854 €/qm
5	10/2022	25,8 qm	2.438 €/qm	0,88	1,00	2.145 €/qm	2.145 €/qm
6	01/2023	25,8 qm	2.478 €/qm	0,91	1,00	2.255 €/qm	2.255 €/qm
7	03/2023	25,5 qm	1.570 €/qm	0,96	1,00	1.508 €/qm	
8	10/2023	36,8 qm	2.828 €/qm	0,99	1,03	2.883 €/qm	2.883 €/qm
9	01/2024	34,9 qm	1.877 €/qm	1,02	1,02	1.953 €/qm	1.953 €/qm
10	02/2024	25,8 qm	2.171 €/qm	1,05	1,00	2.279 €/qm	2.279 €/qm
				Mittelwert		2.302 €/qm	2.390 €/qm
				Median		2.267 €/qm	2.279 €/qm
				Maximalwert		2.883 €/qm	2.883 €/qm
				Minimalwert		1.508 €/qm	1.950 €/qm
				Standardabweichung		437 €/qm	357 €/qm
				Variationskoeffizient		0,190	0,149

4.5.1.3 Vergleichswertberechnung

In der nachfolgenden Vergleichswertberechnung erfolgt entsprechend der verfügbaren Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Katasteramts Rheinpfalz und der oben vorgenommenen zeitlichen Fortschreibung und der Anpassungen an die Wohnfläche der Ansatz mit rd. 2.300,00 €/€. Es wird Bezug genommen auf den Median, da der Median repräsentativer für die Stichprobe ist. Eine weitere objektspezifische Anpassung wird nicht vorgenommen, es erfolgte kein Zu- oder Abschlag.

	Ausgangswert [€/m²]	2.300		
x	Anpassung	1,00	2.300	
	Vergleichspreis [€/m²]		2.300	
x	Wohnfläche [m²]		25,2	
=	**Vorläufiger Vergleichswert**			**57.960 €**

4.5.2 Ertragswertermittlung

4.5.2.1 Allgemeines

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

4.5.2.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag beinhaltet die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträge. Es ist von den üblichen Mieterträgen auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen Nutzungsmöglichkeiten ab oder werden für die tatsächliche Nutzung vom Üblichen abweichende Erträge erzielt, ist der Rohertrag auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten zu ermitteln und die Abweichungen modellkonform bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.
Der Rohertrag wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten ermittelt.

Tatsächliche Erträge: Die Wohnung ist zum WES vermietet (vgl. Kap. 3.3.2). Vereinbart ist eine Kaltmiete von 310,00 € pro Monat, der Stellplatzanteil ist darin enthalten und nicht separat beziffert. Die Mietanteile können fiktiv mit 265,00 € der Wohnung und 45,00 € dem TG-Stellplatz zugeordnet werden, um die Ortsüblichkeit der vereinbarten Miete abzuschätzen.

Marktüblich erzielbare Erträge: Germersheim verfügt nicht über einen gemeindeeigenen Mietspiegel, liegt aber im Bereich des Mietspiegels für den Bereich der Südpfalz, der zuletzt 2022 fortgeschrieben wurde. Für die Baualtersklasse 1980-1994, eine mittlere Bauweise, gute Ausstattung und eine Wohnungsgröße bis 50 m² ist eine ortsübliche Miete in einer Spanne von 7,04 €/m² - 8,10 €/m² (15 - 19 Punkte) abzulesen, für eine gute Bauweise und eine bessere Ausstattung von 8,36 €/m² - 10,45 €/m² (20 - 25 Punkte).
Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete bezieht sich auf die durchschnittlich gezahlte Miete in einer Gemeinde, bei der Marktmiete handelt es sich um die Miete, die bei einer Neuvermietung zu erzielen ist. Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung kann die aus dem Mietspiegel für die Südpfalz abgeleitete ortsübliche Miete auf rd. 10,50 €/m² eingeordnet werden. Eine Miete von 10,50 €/m² entspricht einem marktüblichen Mietansatz von 265,00 € für die Wohnung.

Gemäß Recherche in einschlägigen Immobilienportalen, u.a. ImmoScout24-Mietspiegel, liegen die Angebotsmieten schwerpunktmäßig bei rd. 9,54 €/m² (II. Quartal 2024) für unterschiedliche Wohnungsgrößen.
Eine zusätzliche Abfrage von IMV-Markdaten ergibt für den Zeitraum 07/2023 – 09/2024 eine Auswahl von 19 Mietangeboten für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 20 m² und 30 m². Die Mietangebote liegen zwischen 11,50 €/m² und 17,50 €/m² mit einem Median von 14,40 €/m².

Der IVD-Preisspiegel 2024 für Rheinland-Pfalz weist für Germersheim Mieten aus. In Germersheim liegen die Mietabgaben für Bestandswohnungen mit Baujahr nach 1948 und mittleren bis guten Wohnwert zwischen 8,50 und 11,00 €/m².

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume wird im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 (LGMB 2023) für das Marktsegment 4 (Germersheim ist gemäß Auskunft des Oberen

Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz dem Marktsegment 4 zugeordnet) bei einem Bodenwertniveau von durchschnittlich 230 €/m² zum Stichtag 01.01.2022 eine (marktübliche) Miete von rd. 7,50 €/m² (bei einer Objektgröße von 50 m² Wohnfläche) zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Größe der Wohnung, der Ortslage, der Lage, der gewonnenen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung und dem vorhandenen Ausstattungsstandard wird ein marktüblich erzielbarer Ertrag von 10,50 €/m² in Ansatz gebracht, dies entspricht einer monatlichen Miete von rd. 265 €.

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

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird mit rd. 25,2 m² in Ansatz gebracht (vgl. Kap. 3.7).

Bewirtschaftungskosten

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angibt.
Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 ist die übliche GND für Wohnhäuser und Wohnungen mit 80 Jahren zugrunde zu legen.
Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird üblicherweise auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Objekts ermittelt. Bei unterlassener Instandhaltung oder durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen kann sich die RND verkürzen oder verlängern. Im Fall von Modernisierungen stellt Anlage 2 ImmoWertV2021 ein Modell zur Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer zur Verfügung, das Modell berücksichtigt einzelne Modernisierungselemente.
Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1993, das Gebäude weist zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von 31 Jahren (= 2024 – 1993) auf.
Für das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag die RND aus der Differenz von GND und Baualter mit 80 Jahre – 31 Jahre = 49 Jahren hergeleitet.
Als modellkonforme Vorgehensweise erfolgt der Ansatz der RND mit 49 Jahren.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 und § 34 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 dient der Liegenschaftszinssatz der Berücksichtigung der allgemeines Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.
Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2024 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen von 1,5 - 4,5 %.
Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Rheinland-Pfalz hat der Obere Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume für 6 Marktsegmente abgeleitet und eine Zuordnung von Gemeinden und Stadtteilen zu den Marktsegmenten veröffentlicht. Germersheim ist dem Marktsegment 4 zugeordnet, dieses bezieht sich auf ein Ø Bodenwertniveau von 230 €/m² und eine marktübliche Kaltmiete von 7,50 €/m² Wohnfläche bei einer Wohnfläche von 50 m². Für das Marktsegment 4 lässt sich der von Wohnfläche und Restnutzungsdauer abhängige Liegenschaftszinssatz mit 2,63 % (Standardabweichung von +/- 0,92) ableiten.

Die Zuordnung zu den Marktsegmenten und damit verbundenem Ø Bodenwertniveau und marktüblicher Kaltmiete bezieht sich auf zurückliegende Auswertungen aus den Jahren 2020 – 2022 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2015 – 2020 auf den Stichtag 01.01.2022.
Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren und Risiken und der zwischenzeitlichen geänderten Marktverhältnisse wird der objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz mit 3,2 % in Ansatz gebracht.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)
Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 49 Jahren RND und 3,2 % 24,574.

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

4.5.2.3 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.5.2.2 erläuterten Ansätze berechnet sich der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m²/Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Wohnung Nr. 118	25,2 m²	rd. 10,50 €	265,00 €	3.180,00 €
Summe			**265,00 €**	**3.180,00 €**

Jahresrohertrag							**3.180,00 €**
./.	**nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten**						
	Verwaltungskosten Wohnen	1 Einheit	x	420 €	=	420 €	
	Instandhaltungskosten Wohnen	25,2 m²	x	13,80 €/m²	=	347,76 €	
	Mietausfallwagnis	2 %	von	3.180,00 €	=	63,60 €	831,36 €
Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag							**2.348,64 €**
./.	Verzinsung des Bodenwertes	3,2 %	von	4.600,00 €			147,20 €
Reinertrag Gebäude							**2.201,44 €**
	Restnutzungsdauer	49 Jahre					
	Liegenschaftszinssatz	3,2 %					
x	Barwertfaktor	24,574					
Ertragswert der baulichen Anlagen							**54.098,19 €**
+	Bodenwert						4.600,00 €
Vorläufiger Ertragswert							**58.698,19 €**

Vergleichskennziffern

vorläufiger Ertragswert je m² Wohnfläche	rd. 2.329 €/m² WF
Rohertragsvervielfältiger	18,46
Reinertragsvervielfältiger	24,99

4.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).
Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.
Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.
In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Renovierungsarbeiten
Vom üblichen Zustand abweichende wertrelevante Ausstattungszustände können, sofern in vorherigen Ansätzen noch nicht berücksichtigt, mit einem Zu- oder Abschlag berücksichtigt werden.
Es liegen die in Kap. 3.6.7 aufgeführten wertrelevanten Umstände vor, die einen Abschlag bedingen, der die Wohnung in einen angemessenen und dem Mietansatz entsprechenden Zustand versetzt.
Für die erforderlichen Renovierungskosten erfolgt ein wertrelevanter Abschlag von 6.000,00 €.

Eintragungen in Abteilung II
Unter lfd. Nr. 1 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, ein Gasfernleitungsrecht, eingetragen.
Siehe hierzu Kap. 4.8.

4.5.4 Verfahrensergebnisse

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal ergeben sich aus den vorläufigen Verfahrenswerten die nachfolgenden Verfahrensergebnisse:

	Vergleichswert	Ertragswert
vorläufiger Wert Wohnung Nr. 118	57.960,00 €	58.698,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Ansatz gemäß Kap. 4.5.3	- 6.000,00 €	- 6.000,00 €
Verfahrensergebnisse	51.960,00 €	52.698,19 €
gerundet	**52.000,00 €**	**53.000,00 €**

4.5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Ersatzweise kann auch der Ertragswert für die Verkehrswertableitung herangezogen werden.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 52.000,00 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 53.000,00 € ermittelt.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert
für den 19,54/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Tiefgarage bebauten Grundstück, In der kleinen Au 8, 10, 12 in 76726 Germersheim,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG (Haus B) und einem Kellerraum Nr. 118
zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 mit
rd.
52.000,00 € (zweiundfünfzigtausend Euro)
ermittelt.
Dies entspricht rd. 2.063 €/m² Wohnfläche.

4.6. Wertermittlung TE-Nr. 28 (TG-Stellplatz)

4.6.1 Bodenwertermittlung

Siehe Kap. 4.4.

4.6.2 Ertragswertermittlung

4.6.2.1 Allgemeines

Siehe hierzu Kap. 4.5.2.1.

4.6.2.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag	45,00 € pro Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 21,44 % nach Einzelkostenansätzen, Mietausfall 2% vom Rohertrag Instandhaltung 104,00 € pro Jahr Verwaltungskosten 46,00 € pro Jahr
Restnutzungsdauer	49 Jahre
Liegenschaftszinssatz	Für Garagengrundstücke sind vom Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird mit 5 % geschätzt.
Barwertfaktor	18,169 (RND 49 Jahre, LSZ 5,0 %)
Marktanpassung	keine weitere Anpassung

4.6.2.3 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.6.2.2 erläuterten Ansätze berechnet sich der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m²/Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Garagenstellplatz	1 Stk.	45,00 €	45,00 €	540,00 €
Summe	**1 Stk.**		**45,00 €**	**540,00 €**

Jahresrohertrag					**540,00 €**
./.	**nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten**				
	prozentual	21,44 %	von	540,00 €	115,78 €
Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag					**424,22 €**
./.	Verzinsung des Bodenwertes	5,0 %	von	3.500,00 €	175,00 €
Reinertrag Gebäude					**249,22 €**
	Restnutzungsdauer, gewichtet	49 Jahre			
	Liegenschaftszinssatz	5,0 %			
x	Barwertfaktor	18,169			
Ertragswert der baulichen Anlagen					**4.528,08 €**
+	Bodenwert				3.500,00 €
Vorläufiger Ertragswert					**8.028,08 €**

4.6.3 Vergleichswertermittlung

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 sind Vergleichsfaktoren für Pkw-Stellplätze und Garagen im Teileigentum und Garagen im Volleigentum veröffentlicht.
Für das Marktsegment 4, in das Germersheim eingeordnet ist, beträgt der Vergleichsfaktor 10.500 €, für das Marktsegment 3 ist der Vergleichsfaktor mit 8.000,00 € angegeben.
Im Vergleich zur Modellbeschreibung sind keine wesentlichen Abweichungen vorhanden.

4.6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu dem vorläufigen Verfahrenswert ist kein Zu- oder Abschlag erforderlich.

4.6.5 Verfahrensergebnisse

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal ergeben sich aus den vorläufigen Verfahrenswerten die nachfolgenden Verfahrensergebnisse.

	Vergleichswert	**Ertragswert**
vorläufiger Verfahrenswerte	10.500,00 €	8.028,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
keine	0,00 €	0,00 €
Verfahrenswerte	10.500,00 €	8.028,08 €
gerundet	**10.500,00 €**	**8.000,00 €**

4.6.6 Verkehrswert

Der Vergleichswert wurde mit rd. 10.500,00 € ermittelt.
Der zusätzlich ermittelte Ertragswert beträgt rd. 8.000,00 €.

Auf der Grundlage von Angebotsbeobachtungen wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert
für den 14,63/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
In der kleinen Au 8, 10, 12 in 76726 Germersheim
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage Nr. 28
zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024
mit rd.
8.000,00 € (achttausend Euro)
ermittelt.

4.7. Zusammenstellung Verkehrswerte

Das Sondereigentum Nr. 118 (Wohnung) ist im Wohnungsgrundbuch Blatt 6832 als lfd. Nr. 1 gebucht, das Sondereigentum Nr. 28 (TG-Stellplatz) ist im Teileigentumsgrundbuch Blatt 6989 als lfd. Nr. 1 gebucht.

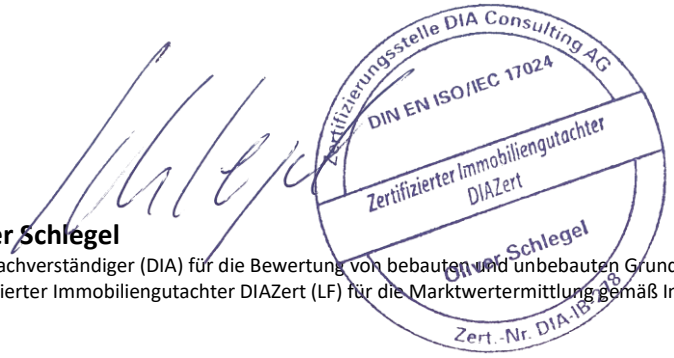
Bei der Zwangsversteigerung von mehreren Versteigerungsobjekten muss für jedes Objekt ein gesonderter Wert festgesetzt werden.

Zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 wurden folgende Verkehrswerte ermittelt:

	Wohnung Nr. 118	**TG-Stellplatz Nr. 28**
Verkehrswert, unbelastet	52.000,00 €	8.000,00 €

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

Neustadt an der Weinstraße, den 01.04.2025



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

4.8. Rechte und Belastungen

4.8.1 Abteilung II lfd. Nr. 1 - Gasfernleitungsrecht

In den Grundbüchern Blatt 6832 und Blatt 6989 sind in Abteilung II unter den lfd. Nrn. 1 folgende Eintragung vorhanden:

Eintragungsvermerke in den Grundbüchern

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasfernleitungsrecht) für [redacted] Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 18.12.1973; eingetragen am Grundstück am 19.08.1974 hierher übertragen am 24.11.1993.

Inhalt

Mit der Urkunde vom 18.12.1973 wurde folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit bewilligt und beantragt:

Wir bewilligen und beantragen für [redacted] auf unseren im Grundbuch von Germersheim Band 54 Blatt 2000 verzeichneten Grundstücken und zwar:

a) Gemarkung Germersheim: Fl.-Nr. 1220, ~~1220/51~~ und 1220/52 "In der Lingenfelder Au"

b) Gemarkung Lingenfeld: Fl.-Nr. 3911 1/2 - ebenda -

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts einzutragen:

Dauernde Beschränkung dahin, daß [redacted] berechtigt ist in einem Grundstücksstreifen von 8 m Breite eine Gas-Fernleitung zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs des Eigentümers bzw. Pächters auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Flurschaden.

Auf dem 8 m breiten Schutzstreifen, der in Anspruch genommenen Grundstücke, dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitungen gefährden, vorgenommen werden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des 8 m - Streifens liegt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. "

Eine Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der in Anspruch genommenen Fläche liegt mir nicht vor.

Beurteilung

Mir liegen keine weiteren Informationen zum Verlauf der Gasfernleitung vor.
Das Gasfernleitungsrecht wird in Bezug auf die große Anzahl der Wohneinheiten und den damit kleinen Miteigentumsanteilen am Grundstück als nicht wesentlich wertbeeinflussend beurteilt, da der Werteinfluss bezogen auf die einzelnen Einheiten im Rundungsbereich liegt.

Bewertung

Gemäß der vorangegangenen Beurteilung wird aus den Eintragungen in Abteilung II lfd. Nr. 1 der Grundbücher Blatt 6832 und 6989zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 kein wertrelevanter Werteinfluss festgestellt.

LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

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

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

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

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

Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Verlags

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

Schmitz/Krings u.a., Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

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

Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), diverse Jahrgänge