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

Gutachten-Nr.: 2025-08-25-V-102
Aktenzeichen: 3 K 24/25
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

# Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



**Weinstraße 17, 76887 Bad Bergzabern**

Gaststätte mit Außenterrasse

nebst Betreiberwohnung und PKW-Außenstellplatz

## Verkehrswert: 476.000,00 EUR

**zum Stichtag 17.09.2025**

Digitale Ausfertigung (von 4 Ausfertigungen, davon eine digital)
Das Gutachten wurde am 18.12.2025 erstellt und besteht aus 67 Seiten inkl. 15 Seiten Anlagen.

Selina Butz, M.Sc.
Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)
World Recognised Valuer (WAVO WRV), Dekra zertifizierte Sachverständige, Certified Expert (SVG Euro-Zert)

## Zusammenfassung

| | |
|---|---|
| Objektadresse | Weinstraße 17, 76887 Bad Bergzabern |
| Amtsgericht | Landau Zwst. Bad Bergzabern |
| Grundbuch von | Bad Bergzabern |
| Grundbuchblatt | 6517 |
| Flurstück | 717 |
| Grundstücksfläche | 410 m² |
| Objektart | Gaststätte |
| Wohnfläche | rd. 112,8 m² |
| Nutzfläche | rd. 193,3 m² |
| Baujahre | 1869, 1875, 1989 |
| Tag der Ortsbesichtigung | 17.09.2025 |
| Wertermittlungsstichtag | 17.09.2025 |
| Qualitätsstichtag | 17.09.2025 |
| Erstellungsdatum | 18.12.2025 |
| Vermietungsstand | leerstehend seit Juni 2023 |
| Bodenwert | 135.000,00 € |
| **Verkehrswert** | **476.000,00 €** |

# Inhalt

Zusammenfassung ..... 2
1. Allgemeine Angaben ..... 5
1.1 Auftrag ..... 5
1.2 Gutachtenerstellung ..... 5
1.3 Stichtage ..... 6
1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung ..... 6
1.5 Fragen des Gerichts ..... 7
2. Erläuterungen zum Umfang ..... 8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten ..... 10
4. Wertermittlungsgrundlagen ..... 12
5. Standortanalyse ..... 14
5.1 Lageübersicht ..... 14
5.2 Makrolage ..... 15
5.3 Mikrolage ..... 17
6. Objektbeschreibung ..... 19
6.1 Grundstück ..... 19
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen ..... 20
6.2.1 Gebäudestruktur ..... 20
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen ..... 21
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation ..... 22
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung ..... 22
6.2.5 Allgemeinbeurteilung ..... 25
6.3 Rechtliche Gegebenheiten ..... 25
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation ..... 25
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation ..... 27
7. Marktanalyse ..... 29
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen ..... 29
7.2 Mietmarkt ..... 30
7.3 Grundstücksmarkt ..... 31
8. Wertermittlung ..... 34
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren ..... 34
8.1.1 Grundsätze ..... 34

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren ..... 34
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung ..... 35
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes ..... 35
8.2 Ermittlung des Bodenwertes ..... 36
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes ..... 37
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells ..... 37
8.3.2 Ertragswertermittlung ..... 44
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells ..... 45
8.3.4 Sachwertermittlung ..... 50
8.3.5 Ergebnisbeurteilung ..... 51
9. Verkehrswert (Marktwert) ..... 52
Anlagen ..... 53
Fotodokumentation ..... 53
Lageplan ..... 58
Grundrisse, Ansichten, Schnitt ..... 59
Flächenberechnung ..... 64
Risikokartierung ..... 66

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftrag

| | |
|---|---|
| **Auftragsdatum** | 25.08.2025 (Datum Auftragsschreiben) |
| **Auftraggeber** | Amtsgericht Landau in der Pfalz<br>-Vollstreckungsgericht-<br>Marienring 13<br>76829 Landau in der Pfalz |
| **Eigentümer** | Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben. |
| **Objektadresse** | Weinstraße 17<br>76887 Bad Bergzabern |
| **Objektart** | Gaststätte mit Betreiberwohnung |
| **Zweck des Gutachtens** | Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung. |

## 1.2 Gutachtenerstellung

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

## 1.3 Stichtage

| | |
|---|---|
| **Ortsbesichtigung** | 17.09.2025, 14:00 – 15:00 Uhr |
| **Beteiligte** | Herr *anonymisiert*, Antragsgegner<br>Selina Butz, Sachverständige<br>Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 25.08.2025 fristgerecht zu der Besichtigung eingeladen. Der Antragsteller hat auf eine Teilnahme verzichtet. |
| **Wertermittlungsstichtag** | 17.09.2025 |
| **Qualitätsstichtag** | 17.09.2025<br>Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag. |
| **Umfang der Besichtigung** | Eine Innenbesichtigung wurde durch den Eigentümer ermöglicht. Besichtigt wurden alle Flächen des Hauses, die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks. |

## 1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein 1869 erbautes Gebäude. Ursprünglich wurde es als (Bauern)Wohnhaus mit Scheune errichtet und später zu gastronomischen Zwecken umgenutzt. Über die Zeit wurden immer wieder An- und Umbauten vorgenommen.

## 1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

(1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hier nicht vorhanden.

(2) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:
Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter 6.3.3 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation).

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

(4) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift):
Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

(5) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Hier nicht relevant.

(6) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Derzeit wird kein Gewerbebetrieb geführt. Die Betrieb wurde 2023 eingestellt.

(7) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):
Es sind Betriebseinrichtungen vorhanden, welche separat geschätzt werden.

(8) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung).

## 2. Erläuterungen zum Umfang

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Allgemeine Begrifflichkeiten

**Verkehrswert (§ 194, BauGB)**

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

**Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)**

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

**Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)**

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

**Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)**

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

**Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)**

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

**Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)**

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

**Nutzfläche (DIN 277)**

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

**Wohnfläche (WoFIV)**

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

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

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

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

**Wertermittlungsstichtag**

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

**Qualitätsstichtag**

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

# 4. Wertermittlungsgrundlagen

**Vom Auftraggeber/den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen**

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 14.07.2025 mit letzter Änderung vom 14.07.2025)
- Baupläne mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten
- Altgutachten zum Stichtag 01.09.2010

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

**Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte**

- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd vom 25.09.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 23.09.2025
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Schriftliche Auskunft aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft zur Erschließungssituation der Stadtverwaltung
- Denkmalschutzrechtliche Auskunft
- Bewertungsrelevante Parameter

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

**Gesetzliche Grundlagen und Literatur**

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

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

**BelWertV**: Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006, letzte Änderung vom 05.10.2022

**DIN 277**: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

**GEG**: Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

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

**ImmoWertV**: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

**ImmoWertA:** Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

**WertR 2006**: Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

**WoFlV**: Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

**Literatur**

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

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

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

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

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

# 5. Standortanalyse

## 5.1 Lageübersicht

| | |
|---|---|
| **Ort** | Bad Bergzabern |
| **Landkreis** | Südliche Weinstraße |
| **Bundesland** | Rheinland-Pfalz |
| **Einwohnerzahlen**[1] | 8724 |
| **Fläche**[2] | 10,71 km² |
| **Demografietyp**[3] | Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung<br>*„Die Gemeinden im Typ 3 sind zu einem großen Teil stabile ländliche, durch moderate Alterung und Schrumpfung gekennzeichnete Kommunen. Sie weisen eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung bei einem leicht überdurchschnittlichen Anteil der über 80-Jährigen auf. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen.*<br>*Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen."* |
| **Kaufkraftindex**[4] | 96,0<br>(Index BRD = 100 » 29.967 € pro Einwohner und Jahr) |

**Arbeitsmarkt**[5]

| | |
|---|---|
| Arbeitslosenquote Bund | 6,4 % (+0,3 zum Vorjahr) |
| Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz | 5,6 % (+0,1 zum Vorjahr) |
| Arbeitslosenquote Südliche Weinstraße | 4,8 % (+0,0 zum Vorjahr) |

[1] Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2024
[2] Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
[3] Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune
[4] Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2025
[5] Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand August 2025

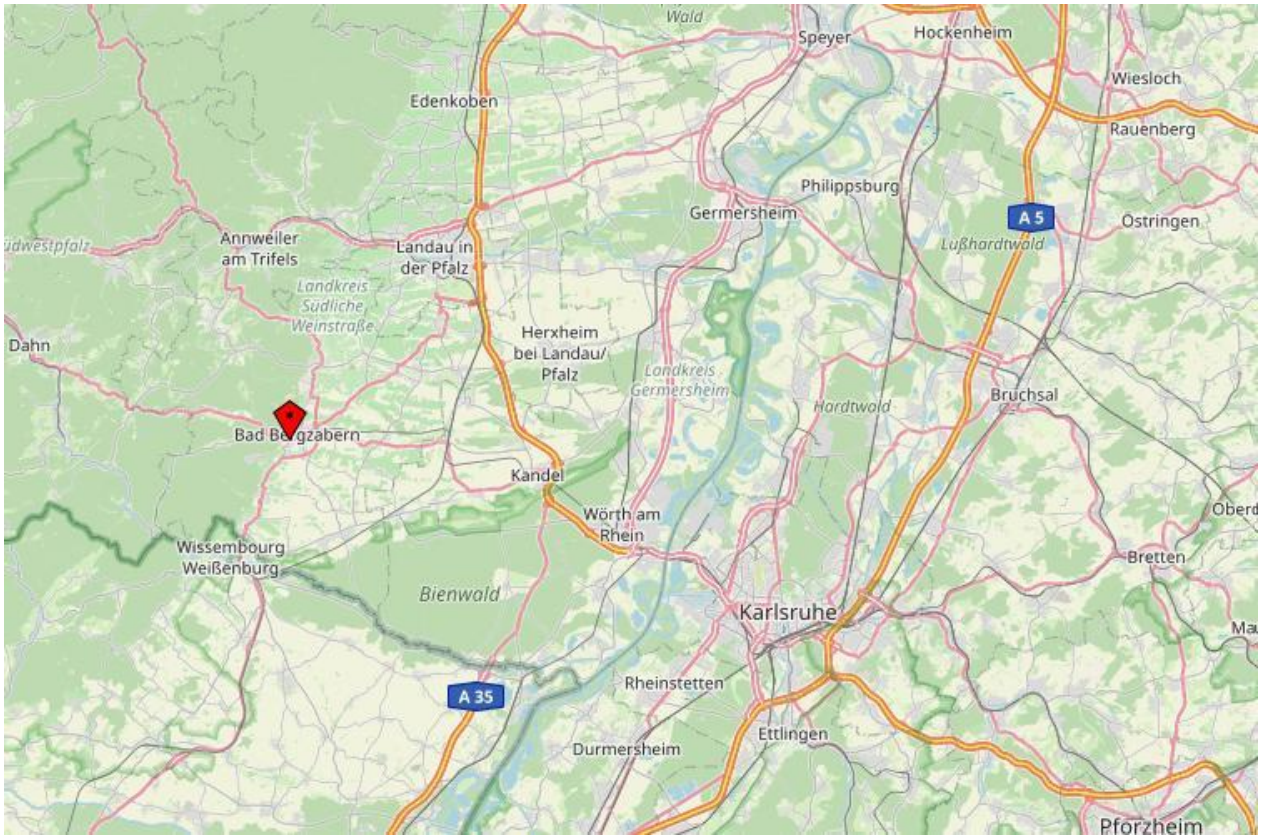
**Entfernungen**

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

**Überregionale Verkehrsanbindung**

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

## 5.2 Makrolage




Weinstraße 17, 76887 Bad Bergzabern - Regionale Lage[6]

[6] Quelle: OpenStreetMap

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

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

Die Wirtschaft im Landkreis zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus. Werke großer Unternehmen sind hier ebenso vor Ort wie erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetriebe. Zu den größten Unternehmen zählen u. a. die Hornbach Holding, Stabila Messgeräte GmbH sowie die Buchmann GmbH.
In Bad Bergzabern selbst sind zahlreiche kleinere Betriebe angesiedelt. Die größten Arbeitgeber sind die Albrecht Supermarkt GmbH sowie die VR Bank Südliche Weinstraße-Wasgau eG. Außerdem ist die Stadt geprägt durch seinen Kurbetrieb sowie den Weinbau.

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

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

## 5.3 Mikrolage




Weinstraße 17, 76887 Bad Bergzabern- Lokale Lage[7]

Das Bewertungsobjekt befindet sich im (gemischt genutzten) Kerngebiet von Bad Bergzabern. Das Gebäude befindet sich in Ecklage der unmittelbar angrenzenden Weinstraße und des Rötzweges und wird über die adressgebende Straße erschlossen. Es handelt sich um eine voll ausgebaute Hauptstraße mit beidseitigen Gehwegen und teilweise kostenfreien Parkmöglichkeiten.

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

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

[7] Quelle: OpenStreetMap

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

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

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

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts auf einer Skala von 1 – 5 (1 ~ normal, 5 ~ ausgezeichnet) handelt es sich mit einer Einordnung von 3.04 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine gute Wohnlage.




Wohnlageneinstufung[8]

[8] Quelle: iib Institut

# 6. Objektbeschreibung

## 6.1 Grundstück

### Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen unregelmäßigen, dreiecksähnlichen Zuschnitt. Die Straßenfront östlich zur adressgebenden Straße beträgt ca. 28 m, zzgl. 8 m am südlich vorbeiführenden Rötzweg. Die mittlere Tiefe ca. 16 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

### Grenzbebauung

Das Gebäude ist über die gesamte Länge von rd. 25 m der östlichen Flurstücksgrenze zu Flst 721 gebaut. Das Gebäude führt mit rd. 16 m Länge ebenfalls an der nördlichen Grenze zu Flst. 718 entlang. An dieser Grundstücksgrenze ist das Wohn- und Geschäftshaus des Flst. 718 mit rd. 18 m Länge direkt an das Bewertungsobjekt gebaut.




Überblick Grenzbebauung[9]

### Oberflächengestalt

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

[9] Quelle: Geoportal RLP

**Erschließung und abgaberechtlicher Zustand**

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

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

**Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen**

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

Durch die Straßenlage an einem der Verkehrsknotenpunkte in Bad Bergzabern ist mit erhöhtem Verkehr sowie davon ausgehenden Lärmbelastungen auszugehen.

**Hochwassergefährdungslage**

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungsklasse 4, welche einer hohen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird ebenfalls mit stark eingeordnet, siehe Anlagen.

## 6.2 Gebäude und bauliche Anlagen

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

### 6.2.1 Gebäudestruktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, II-geschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über ein Satteldach. Es besteht aus zwei Gebäudeteilen, einem Haupthaus sowie einer ausgebauten Scheune. Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte mit Außenterrasse gelegen, im Dachgeschoss (Vollgeschoss) und Spitzboden eine Betreiberwohnung. Die Gaststätte

besteht aus einem Hauptraum mit Bar, einem großen Nebenraum nebst Freiterrasse sowie Küche, Kühlraum, Lager und Sanitäranlagen.

Die Gaststätte wird über einen Eingang an der Freiterrasse und einen zweiten Eingang über den Nebenraum erreicht. Der Zugang für Mitarbeiter und zum Wohnbereich liegt an der nördlichen Grundstücksseite. Die Wohnung wird über einen schmalen Treppenaufgang aus dem Erdgeschoss an dem Hintereingang erschlossen.

Die Maisonettewohnung verfügt über fünf Zimmer (wovon eines der Küche entspricht, derzeit jedoch als Wohnraum genutzt wird), ein Duschbad, ein Dusch- und Wannenbad sowie eine Dachterrasse. Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung, ein Zimmer ist gefangen und nur durch ein anderes Zimmer erreichbar.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist der Hof durch den Balkon überdacht und wird als Lagerfläche genutzt. Die Hoffläche dient als PKW-Außenstellplatz.

### 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Seitens der Beteiligten wurde eine Wohn- und Nutzflächenberechnung eines Architekten vom 15.10.2010 übergeben (s. Anlagen). Die in der Wohn- und Nutzflächenberechnung gemachten Angaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. Die genannten Flächen werden nachfolgend übernommen.

| **Nutzfläche** | | |
|---|---|---|
| Hauptnutzflächen Gaststätte | ca. | 105,55 m² |
| Nebennutzflächen Gaststätte | ca. | 87,68 m² |
| **Summe Nutzfläche** | **ca.** | **193,30 m²** |

| **Wohnfläche** | | |
|---|---|---|
| Dachgeschoss | ca. | 83,50 m² |
| Spitzboden | ca. | 29,39 m² |
| **Summe Wohnfläche** | **ca.** | **112,80 m²** |

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

- NFF in % = WNFL / Geschossfläche der ausgebauten Ebenen nach Außenmaßen (GF)

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

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

Für das Objekt ergeben sich Nutzflächenfaktoren von im Mittel 0,75. Dieser Faktor und die WNFl. sind somit plausibel.

### 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Gaststätte ist seit Juni 2023 leerstehend, die Wohnung wird durch den Eigentümer bewohnt. Es existieren daher keine Mietverträge.

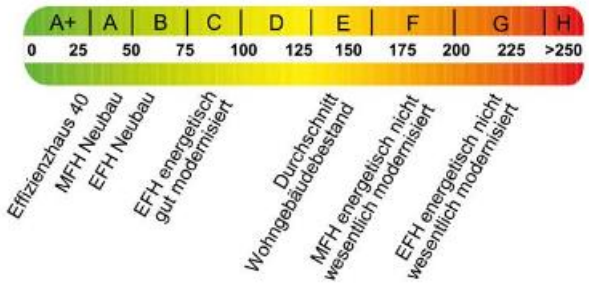
### 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

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

| | |
|---|---|
| **Objekttyp** | Gaststätte mit Betreiberwohnung |
| **Bauweise** | massiv |
| **Nutzung** | gewerblich und wohnen |
| **Baujahr(e)** | 1869, 1875, 1989 |
| **Vollgeschosse (ohne KG und DG)** | II |
| **Wohnfläche** | rd. 193,3 m² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen) |
| **Nutzfläche** | rd. 112,8 m² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen) |
| **Bedachung** | Satteldach mit Schleppdachgaube, ausgebaut<br>Spitzboden gedämmt und mit Tonfalzziegeln in rotbraun eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink |
| **Keller** | nicht unterkellert |
| **Außenwand/Fassade** | Rauputzfassade mit Anstrich, Teilverkleidung aus Bruchstein, Sockel farblich abgesetzt |
| **Decken** | Hauptgebäude Holzbalkendecken, Anbau tlw. Stahlbeton |
| **Treppen** | einläufige, schmale Geschosstreppe aus Holz ohne Geländer |

| | |
|---|---|
| **Fußböden** | Gaststätte: Fliesen im gesamten Gaststättenbereich,<br>Wohnen: Holzdielen und Teppich in den Wohn-/Schlafbereichen, Fliesen in Bädern, Laminat in der Küche (derzeit als Wohnraum genutzt) |
| **Innenwände** | Gaststätte: Putz und Anstrich, tlw. Holzvertäfelung und Wandmalerei, Fliesen in Sanitärbereich und Küche<br>Wohnen: Tapete, Anstrich, Fliesen in Bädern |
| **Fenster** | überwiegend Holzrahmen, doppelt isolierverglast, BJ 1998, Holzklappläden als Sonnenschutz |
| **Türen** | Eingangstüren aus Holz und Kunststoff mit Glaseinsatz, Innentüren aus Holz(furnier) in Holzumfassungszargen tlw. Mit Glaseinsatz |
| **Sanitäre Installation** | Gaststätte: Damen-WC mit 2 Kabinen, Herren-WC mit Kabine und 3 Urinalen, Personal-WC<br>Wohnen: Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken, zus. Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, WC, Waschbecken und Handtuchheizkörper ~ handelsübliche Sanitärobjekte |
| **Heizung** | Gaszentralheizung (Buderus Loganagas G124, BJ 1989) im Lagerraum (EG)<br>tlw. Fußbodenheizung in der Gaststätte, ansonsten Platten- und Gliederheizkörper mit Thermostatventilen |
| **Photovoltaik/Solar** | nicht vorhanden |
| **Warmwasserversorgung** | zentral |
| **Elektro** | Einfache Elektroinstallation aus 1989 mit geringer Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlage |
| **Energieeffizienz** | Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizient des Gebäudes kann als mäßig (F-H) eingestuft werden (keine Fassadendämmung, Holzfenster, Gasheizung aus 1989). |

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**

gut, Fensterfläche im üblichen Bereich, Bäder mit Tageslicht

**Barrierefreiheit**

keine Barrierefreiheit

**Sanierung/Modernisierung**

- Erneuerung der Außenfassade inkl. Beleuchtung (um 2008)
- Modernisierung der Innenausstattung und Bäder im Wohnbereich (um 2010)
- Erneuerung der Einfriedung (um 2010)

**Schäden/Mängel**

- Fensterläden tlw. demontiert, Vorrichtung vorhanden
- fehlende Wand- und Bodenbeläge in Nebenraum über dem Anbau (Wohnteil)

**Besondere Bauteile**

- Schleppdachgaube
- Balkonkonstruktion (teilüberdacht)
- Terrassenüberdachung aus Glas

**Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zufahrt nutzbar als PKW-Stellplatz
- Terrasse und Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster
- Einfriedung aus Natursteinmauer und Holzzaun

**Garage/Stellplatz**

PKW Außen-Stellplatz

| | |
|---|---|
| | Bemerkung: da für Gäste keine Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden können, wurden diese in der Vergangenheit zusätzlich angemietet. |
| **Weitere Bauten** | keine |

#### 6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden durchschnittlichen Bau- und gepflegten Unterhaltungszustand. Das Gebäude ist überwiegend auf dem Standard des Aus-/Umbaus von 1989. Der Wohnteil wurde zwischenzeitlich modernisiert. Gravierende Schäden und/oder Mängel waren nach erster Inaugenscheinnahme nicht ersichtlich. Aufgrund des Alters der Heizungsanlage ist mit einem Tausch ist naher Zukunft zu rechnen.

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

### 6.3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 14.07.2025 mit letzter Änderung vom 14.07.2025 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden seitens des Auftraggebers nicht gemacht.

| | |
|---|---|
| **Grundbuch von** | Bad Bergzabern |
| **Amtsgericht** | Landau Zwst. Bad Bergzabern |
| **Blatt Nr.** | 6517 |
| **Flurstück** | 717 |

| | |
|---|---|
| **Wirtschaftsart** | Gebäude- und Freifläche |
| **Lage** | Weinstraße 17 |
| **Größe** | 410 m² |

**Grundbuchbestand**

**Bestandsverzeichnis:**

| Lfd. Nr. BV | Gemarkung | Flurstück(e) | Wirtschaftsart und Lage | Anteil Fläche m² |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Bad Bergzabern | 717 | Gebäude- und Freifläche<br>Weinstraße 17 | 410 |

**Abteilung I: Eigentümer**

Lfd.Nr. 1: *anonymisiert*

**Abteilung II: Lasten und Beschränkungen**

Lfd.Nr. 1: Das Sanierungsverfahren „Historische Innenstadt“ wird durchgeführt. Eingetragen am 18.05.2011; hierher umgeschrieben am 21.03.2012

Ldf.Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landau, 3 K 24/25); eingetragen am 14.07.2025

Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

zu lfd. Nr. 1: Nach Rücksprache mit dem Bauamt Bad Bergzabern sind keine konkreten Maßnahmen und Kosten offen bzw. künftig geplant. Die Eintragung wird daher wertneutral beurteilt. Weitere Details können der Gestaltungsfibel- und Satzung Bad Bergzabern entnommen werden.

zu lfd. Nr. 3: Der Zwangsversteigerungsvermerkt hat keine Auswirkung auf die Wertermittlung.

**Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

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

### 6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

**Denkmalschutz**

Eine Abfrage des Denkmalschutzes bei der Generaldirektion Kulturelle Erbe Rheinland-Pfalz ergab, dass das zu bewertende Objekt nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen ist.

**Erbbaurechte**

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

**Vorkaufsrechte**

Keine bekannt.

**Baurechtliche Situation**

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des gültigen Bebauungsplans „Rötzweg“, in Kraft getreten am 23.11.2006. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten wie folgt:

- Nutzung: Kerngebiet (MK)
- Bauweise: geschlossen
- max. Zahl der Vollgeschosse: II
- GRZ: 1,0
- GFZ: 3,0
- Bedachung: Satteldach

Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.

**Baugenehmigung**

Die Baugenehmigungen aus dem Jahr 1969 (Einbau einer Brennerei) sowie 1989 (Umbau der bestehenden Gaststätte und Einbau von WC Anlagen) haben zur Bewertung vorgelegen.
Die ursprüngliche Baugenehmigung war nicht einsehbar. Laut Auskunft aus dem Liegenschaftskataster wurde das Haupthaus 1869 erstmalig erfasst. Der Anbau wurde 1875 dokumentiert.
Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden. Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt.

**Baulasten**

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

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 23.09.2025 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Für die Bewertung wird daher von genehmigten Zuständen ausgegangen.

**Altlasten**

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

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 25.09.2025 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, sodass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

# 7. Marktanalyse

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

## 7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ausbruch des Ukrainekriegs im März 2022 mit seinen Sanktionen hat zu erheblichen Preissteigerungen und Handelseinschränkungen geführt, wodurch sich die meisten Wirtschaftsklimaindikatoren deutlich eingetrübt haben. Stark gestiegene Energiepreise, aber auch andere Rohstoff- und Lebensmittelpreise haben zu einem inflationären Anstieg der Verbraucherpreise geführt und so die erwartete Erholung der deutschen Wirtschaft ausgebremst. Aber auch neue Lockdowns in Folge gestiegener Coronazahlen in China haben Lieferkettenprobleme verstärkt und ebenfalls zu dem inflationären Preisanstieg beigetragen. Diese Preisanstiege auf fast allen Ebenen fielen teilweise zweistellig aus.
Die Inflation infolge des Angriffskrieges gegen die Ukraine hat die EZB dazu veranlasst, den Leitzins anzuheben. Baukosten und Kredite wurden zu den gestiegenen Energiekosten stetig teurer, wodurch die Anzahl an Kaufinteressenten sinkt und die Finanzierungsmöglichkeiten erschwert werden. Gerade Bestandsimmobilien mit einem hohen Energiebedarf sind davon betroffen. Renditen und Immobilienpreise in dieser Assetklasse sinken, da Käufer energieeffiziente Immobilien bevorzugen. Auch in Folge von Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung war an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten. Die Anzahl der Verkäufe ging stark zurück und das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht.
Dies hat dazu geführt, dass die Preise für Wohnimmobilien 2023 so stark gefallen sind wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente. 2024 kam es daraufhin zu ersten Zinssenkungen durch die EZB, wodurch sich die Nachfrage reguliert hat und der Preisrückgang abgebremst wurde. Im Jahr 2025 zeigt sich eine gemischte Entwicklung. In manchen Regionen und Objektarten ist eine Stabilisierung bzw. ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen, in anderen Bereichen weitere, moderate Preisrückgänge oder Stagnation. Die Entwicklung hängt stark von Faktoren wie Objektart, Lage, Zustand und besonders Energieeffizienz ab.

## 7.2 Mietmarkt

Wohnen

Die Kurstadt Bad Bergzabern erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die Preise für Eigentumswohnungen sind in dem letzten Jahr auf relativ konstanten Niveau verblieben. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 3.04 als gute Wohnlage eingeschätzt.

Bad Bergzabern besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz, auf welchen zurückgegriffen werden kann. Der Mietspiegel, Stand September 2022 gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode bis 1964 und Wohnungsgrößen über 90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 5,01 €/m² (einfach Ausstattung) bis 6,71 €/m² (überdurchschnittliche Ausstattung) angegeben. Je Ausstattung ergeben sich weitere Zu- und/oder Abschläge.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Bad Bergzabern gehört dem Marktsegment 4 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete für Wohneigentum in Marktsegment 3-5 liegt bei 7,50 – 7,55 €/m² (Stichtag 01.01.2024) .

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

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

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

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine durchschnittliche Angebotsmiete von 9,69 €/m² in Bad Bergzabern für Wohnungen angegeben.

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

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

Gewerbe

Zu gängigen Gewerbemieten lassen sich kaum allgemeingültige Aussagen treffen, da die Abhängigkeit vom jeweiligen Standort und der Immobilie sehr stark ist und damit die Spanne weit auseinanderliegt. An dieser Stelle werden daher nur Hinweise zu bekannten Werten gegeben, die sich jedoch nicht allgemeingültig anwenden lassen. Branchenüblich werden die Begriffe Miete und Pacht oft synonym verwendet. Im Einzelfall ist zu prüfen, welche Vertragsart vorliegt.

Die Mieten bzw. Pachten für Gastronomieflächen lassen sich aufgrund der wenigen Verträge aufgrund langer Laufzeiten der Mietverträge und der großen Unterschiede in Flächen, Lage, Ausstattung, Konzept etc. nur schwer in ein Schema bringen.

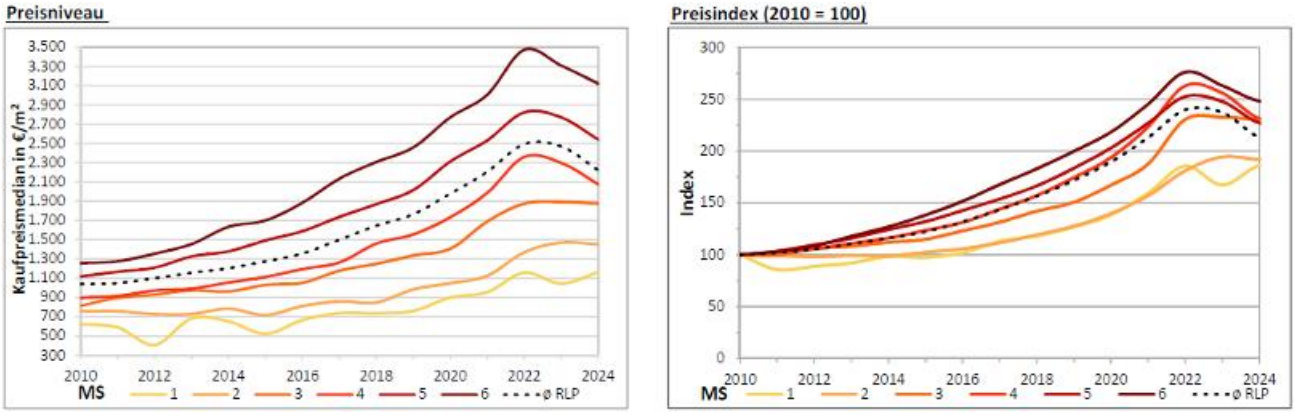
In einer Analyse von Gewerbeimmobilien wird von geoport eine durchschnittliche Gastronomiemieten im Kreis Südliche Weinstraße von 10,05 €/m² in einer Spanne von 7,07 - 12,61 €/m² aufgeführt. Die durchschnittliche monatliche Pacht liegt demnach insgesamt bei 5.060 €. Die Nachfrage wird im Postleitzahlgebiet als durchschnittlich bewertet.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird im Umkreis von 15 km eine durchschnittliche Angebotsmiete von Gastronomieflächen in 2024 mit 8,20 €/m² angegeben.

## 7.3 Grundstücksmarkt

Wohnen

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




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

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

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

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

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

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

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Wohneigentum im Umkreis von 5 km mit 2.407 €/m² beziffert.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 15.12.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q3 2025 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 2.546 €/m² für Wohnungen aufgerufen, was rd. 10 % unter dem üblichen Durchschnitt im Landkreis liegt.
Bemerkung: Angebotspreise falls in den meisten Fällen höher aus als die tatsächlichen Kaufpreise.

Gewerbe

Aufgrund der wirtschaftlichen und soziodemographischen Entwicklungen sowie dem hohen Maß an Unsicherheit, haben für unterschiedlich starke Strömungen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt gesorgt. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. In den Jahren 2022 und 2023 ist dann sowohl ein Preisrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle erkennbar. Im Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 wird der Geldumsatz der Wirtschaftsimmobilien im Jahr 2022 mit 74 Mrd. € beziffert. Davon entfallen 4,1 % auf Beherbergungs-/Gastronomiegebäude. Von insgesamt 67.500 Transaktionen unter Wirtschaftsimmobilien entfielen auf den Sektor dabei 2.800 Transaktionen.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz hat in 2023 für Nichtwohnimmobilien im gesamten Bundesland lediglich 1.847 Transaktionen (von insgesamt rd. 18.451 bebauten Grundstücken) registriert. Eine Datenanalyse gestaltet sich aufgrund der geringen Anzahl je Gebäudetyp als schwierig. Außerdem differieren die Kaufpreise gewerblich, gemischt genutzter und sonstiger Gebäude so stark, dass ein Vergleich auf Grund der Verschiedenheit der Objekte oft nicht möglich ist. Ertragsfaktoren liegen in einer großen Spannbreite zwischen 7 und 29.

In einer Analyse von Gewerbeimmobilien wird von geoport ein durchschnittlicher Kaufpreis für Gastronomieimmobilien im Kreis Südliche Weinstraße von **1.914 €/m²** in einer Spanne von 644 – 6.436 €/m² aufgeführt.

Angebotspreise für Gastronomieobjekte in der Region liegen derzeit auf unterschiedlichen Portalen durchschnittlich in einer Spanne von rd. 650 – 2.000 €/m². Anhand konkreter Vergleichsangebote konnte ein Vergleichskaufpreis von **1.520 €/m²** ermittelt werden.
Bemerkung: Angebotspreise falls in den meisten Fällen höher aus als die tatsächlichen Kaufpreise.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird im Umkreis von 15 km ein durchschnittlicher Angebotspreis von Gastronomieflächen in 2024 mit **1.527 €/m²** angegeben. Der Trend zeigt sinkende Kaufpreise in 2025.

# 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 Bewertungsverfahren muss begründet werden. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der gewählten Verfahren ermittelt.

### 8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

**Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV)**

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

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

**Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV)**

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

**Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)**

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

### 8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung

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

### 8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig die zuvor genannten normierten Bewertungsverfahren verwendet.
Im vorliegenden Fall wird das Objekt mittels des Ertragswertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorrangig für Grundstücke genutzt wird, welche zur Erzielung von Renditen verwendet werden. Dies ist bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern der Fall und gilt auch für das Bewertungsobjekt.
Zusätzlich wird der Sachwert des Grundstücks zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes des bebauten Grundstücks stehen aufgrund der Heterogenität derartiger Objekte regelmäßig nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung.

## 8.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

| | | |
|---|---|---|
| **Bodenrichtwert** | **320,00 €/m²** | **330,00 €/m²** |
| **Nutzungsart** | Wohnbaufläche (WA) | Mischgebiet (MI) |
| **Entwicklungszustand** | Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV | Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV |
| **Beitragszustand** | erschließungsbeitragsfrei | erschließungsbeitragsfrei |
| **Fläche Richtwertgrundstück** | 700 m² | 400 m² |
| **Geschosszahl Richtwertgrundstück** | II | III |
| **Nummer der Bodenrichtwertzone** | 0022 | 0008 |
| **Stichtag** | 01.01.2024 | 01.01.2024 |
| **Anpassung** | Das Grundstück liegt in der Richtwertzone 0022 (Wohnbaufläche) an der Grenze zu Richtwertzone 0008 (Mischgebiet). Das Grundstück entspricht in seinen Eigenschaften der Mischgebietszone und gehört entsprechend Bebauungsplan dieser an. Daher ist der Bodenrichtwert des Mischgebiets heranzuziehen.<br>Eine Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird nicht festgestellt. Vor diesem Hintergrund wird der Richtwert für die vorliegende Wertermittlung in unveränderter Höhe übernommen. | |

| Bodenrichtwert (angepasst) | X | Grundstücksfläche | = | Bodenwert |
|---|---|---|---|---|
| **330,00 €/m²** | | **410 m²** | | **135.300,00 €** |
| **Bodenwert** (gerundet) = **135.000,00 €** | | | | |

## 8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

### 8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells

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

**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

Aktuelle Vermietungssituation

Die Gaststätte ist leerstehend, die Wohnung eigengenutzt. (siehe Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation). Es existieren daher keine Mieteinnahmen.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Marktbandbreite der zum Stichtag erzielbaren Miete liegt laut Recherchen zwischen 7,07 - 12,61 €/m², wobei diese nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsmieten und der Heterogenität der Objekte besitzen. Es wird daher zur Ermittlung eines plausibilen Mietansatzes das Pachtwertverfahren herangezogen. Hierbei wird anstelle von nachhaltig erzielbaren Mieterlösen von nachhaltig erzielbaren Pachterträgen ausgegangen. Maßstab für die Bemessung der Pacht ist i. d. R. der Betriebsumsatz. Aus einem marktüblich erzielbaren Gesamtumsatz wird mittels angemessener, marktüblicher Pachtsätze für Beherbergung in Prozent ein Jahrespachterlös als Jahresnettokaltmiete ermittelt.

Laut verschiedener Untersuchungen (u. a. HypZert) liegen die Pachtsätze für Gaststätten üblicherweise in einer Spanne von 7 % - 11 %.

| **Pachtermittlung Gaststätte** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kapazitäten Vollauslastung | | | | | | |
| Gaststätte | | | | | | 25 |
| Nebenzimmer | | | | | | 40 |
| Außenterrasse | | | | | | 30 |
| Gesamtanzahl Sitzplätze | | | | | | 80 |
| Durchschnittszahlung pro Person netto | | | | | | |
| Gaststätte | | | | | | 25,00 € |
| Umsatz bei 100 % Auslastung | | | | | | |
| *Gäste* | | *Betrag* | | *Tage p.a.* | | |
| 25 | x | 30,00 € | x | 300 | = | 187.500 € |
| 40 | x | 30,00 € | x | 300 | = | 300.000 € |
| 30 | x | 30,00 € | x | 144 | = | 108.000 € |
| Summe ger. | | | | | | 595.500 € |
| Umsatz bei fiktiver Auslastung | | | | | | |
| 80 % | aus | 225.000 € | | | = | 150.000 € |
| 50 % | aus | 129.600 € | | | = | 150.000 € |
| 70 % | aus | 360.000 € | | | = | 75.600 € |
| Summe ger. | | | | | | 375.600 € |
| **Fiktiver Umsatz pro Jahr Gaststätte** | | | | | | **370.000 €** |
| Ermittlung der Pacht | | | | | | |
| 7 % | aus | 370.000 € | | | = | 25.900 € p.a. |
| - | | | | | | - |
| 11 % | aus | 370.000 € | | | = | 40.700 € p.a. |
| **entspricht einer Pacht von** | | | | | | **rd. 2.160 - 3.390 €/Monat** |

Im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie der beschriebenen Ausstattung wird die zum Stichtag erzielbare monatliche Pacht bei 2.500 €, rd. 12,90 €/m² NFL inkl. Nebenflächen geschätzt und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die erzielbare Wohnungsmiete der Betreiberwohnung wird mit 6,50 €/m² eingeschätzt.

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

| | | |
|---|---|---|
| Gaststätte | 2.500 € | |
| Wohnen | 730 € | |
| Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung) | | **38.760 €** |

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

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

Verwaltungskosten

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

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

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

Instandhaltungskosten

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

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

| | |
|---|---|
| Laden | 14,00 €/m² |
| Wohnen | 14,00 €/m² |

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 4,00 % des Rohertrags angesetzt.

CO2-Abgabe

Seit 01.01.2023 ist im CO2KostAufG (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 05.12.2022 geregelt, wie ein Teil der CO2-Kosten durch Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Gebäudesektor anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Grundlage bildet die CO2-Emission eines Gebäudes.
Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO2-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.
Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO2-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO2-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO2-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den geschätzten Energieverbrauch von rd. 200 kWh/m²a und den eingesetzten Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von rd. 1,70 €/m²a bei einem Vermieteranteil von 60 %. Dies entspricht einer jährlichen Abgabe des Vermieters von:

| | |
|---|---|
| CO2-Anteil Vermieter | 520,37 € |

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

| | |
|---|---|
| Bewirtschaftungskosten gesamt | **7.615,17 €** |
| Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag | **19,65 %** |

**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 beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer werden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen über ein Punktesystem gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV berücksichtigt. Bei neuen Gebäuden oder Gebäuden ohne wesentliche Modernisierungen gilt: RND = GND – Gebäudealter

Das Gebäude wurde erstmals 1869 erfasst und wurde ursprünglich als Bauern(Wohn)haus erbaut. Über die Zeit wurden immer wieder An- bzw. Umbauten vorgenommen. Zwischen 1969 und 1988 wurden das Erdgeschoss zur Gaststätte umgenutzt und 1989 erneut umgebaut sowie der Balkon angebaut und der Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebaut. Darüber hinaus haben in den vergangenen Jahren verschiedene Modernisierungen stattgefunden. Die Restnutzungsdauer anhand der vorgelegten Daten sowie des vorgefundenen Zustands wird mit 30 Jahren eingeschätzt.

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

| | |
|---|---|
| Restnutzungsdauer | **30 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

[Alterswertminderung = (GND-RND) x 100 / GND]

| | |
|---|---|
| Alterswertminderung (gerundet) | **63,00 %** |

**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 Obere Gutachterausschuss ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für Gastronomieimmobilien. Es wird daher der Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Immobilien (gewerblicher Anteil bis 80 %) hilfsweise herangezogen. Dieser wird in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus über die Formel

$$p = a + b \times BWN$$

(Die Koeffizienten a, b sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 zu entnehmen)

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,89 % in einer Spanne von 2,42 – 5,36 %.

Dieser eignet sich jedoch aufgrund des abweichenden Gebäudetyps und der Modellparameter nur bedingt. In der HypZert Studie „Bewertung von Gastronomieimmobilien“ wird eine Spanne von 4,0 – 7,0 % für Liegenschaftszinssätze von Gastronomieobjekte veröffentlicht.

In Anbetracht der Lage, der Hochwassergefährdung, der Konzeption, der Bau- und Ausstattungsqualitäten und der Größe in Verbindung mit der aktuellen Marktlage sowie der zu Grunde gelegten Markmiete wird nachfolgend ein Liegenschaftszinssatz von 5,0 % zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

| | |
|---|---|
| Liegenschaftszinssatz | **5,5 %** |

**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 **15,37**

**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.

Im Falle des Bewertungsobjektes wird die Beseitigung der vorhandenen Schäden/Instandhaltungsstaus wie folgt kalkuliert:

| Schadenbeseitigungskosten | |
|---|---|
| Wand- und Bodenbeläge Nebenraum Wohnen (200,00 €/m² Wohnfläche) | 4.000,00 € |
| **Summe Schadenbeseitigungskosten** | **4.000,00 €** |

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

Beseitigung von Schäden **- 4.000 €**

### 8.3.2 Ertragswertermittlung

| Ertragswertverfahren (Verkehrswert) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)** | | | | | |
| *Einheit* | *Nutzung* | *Fläche / Anzahl* | *Nettokaltmiete* | *Nettokaltmiete (Monat)* | *Nettokaltmiete (Jahr)* |
| Gaststätte (EG) | Gewerbe | 193,30 m² | 12,93 €/m² | 2.500,00 € | 30.000,00 € |
| Wohnen (DG+SB) | Wohnen | 112,80 m² | 6,50 €/m² | 730,00 € | 8.760,00 € |
| ∑ | | 306,10 m² | | 3.230,00 € | 38.760,00 € |
| **∑ Jährlicher Rohertrag p.a.** | | **38.760,00 €** | | | |
| **II. Bewirtschaftungskosten** | | | | | |
| *Bewirtschaftungskosten* | *Nutzung* | *Bezug* | *Ansatz* | *Kosten (Monat)* | *Kosten (Jahr)* |
| Verwaltung | Wohnen | 1 WE | 359,00 €/WE | 29,92 € | 359,00 € |
| Verwaltung | Gewerbe | RoE | 3,00% | 75,00 € | 900,00 € |
| Instandhaltung | Wohnen | 112,80 m² | 14,00 €/m² | 131,60 € | 1.579,20 € |
| Instandhaltung | Gewerbe | 193,30 m² | 14,00 €/m² | 225,52 € | 2.706,20 € |
| Mietausfallwagnis | Gewerbe | RoE | 4,00% | 129,20 € | 1.550,40 € |
| CO2-Abgabe | W/G | 306,10 m² | 1,70 €/m² | 43,36 € | 520,37 € |
| ∑ | | | 19,65% | 634,60 € | 7.615,17 € |
| **∑ Reinertrag p.a.** | | **31.144,83 €** | | | |
| **III. Bodenwertverzinsung** | | | | | |
| Liegenschaftszinssatz | | 5,50% | | | |
| Verzinsung des Bodenwertes p.a. | | 7.441,50 € | | | |
| **∑ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.** | | **23.703,33 €** | | | |
| **IV. Kapitalisierung** | | | | | |
| Liegenschaftszinssatz | | 5,00% | | | |
| Barwertfaktor | | 14,53 | | | |
| **∑ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen** | | **344.498,16 €** | | | |
| **V. Wert des Grund und Boden** | | | | | |
| Bodenwert | | 135.300,00 € | | | |
| **∑ Vorläufiger Ertragswert** | | **479.798,16 €** | | | |
| **VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | | | | | |
| *Merkmal* | | *Ansatz* | | | |
| Zuschläge | | + 0,00 € | | | |
| Abschläge | | - 4.000,00 € | | | |
| **∑ Ertragswert** | | **475.798,16 €** | | | |
| Rundung | | 201,84 € | | | |
| **Ertragswert** | | **476.000,00 €** | | | |

### 8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

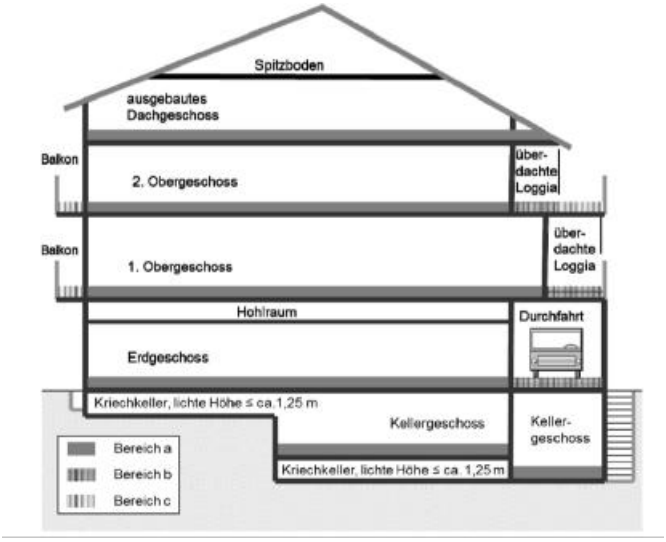
Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung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

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

**Bruttogrundfläche (BGF)**

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

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



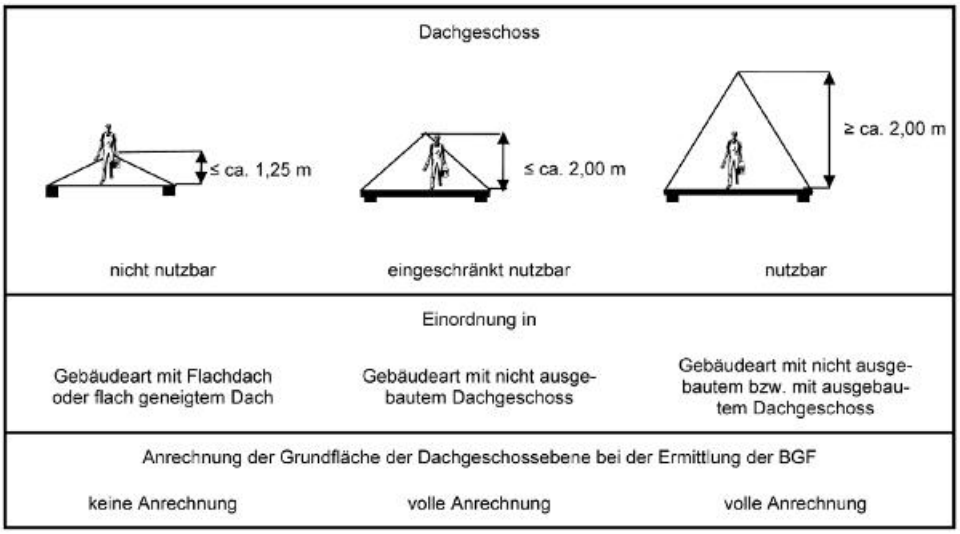

*Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c*[10]

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

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

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

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




*Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF*[11]

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

| **Brutto-Grundfläche (BGF)** | | | |
|---|---|---|---|
| *Geschoss* | *Länge* | *Breite* | *BGF* |
| Erdgeschoss | 24,88 m | 5,66 m | 140,82 m² |
| *zzgl.* | 9,80 m | 8,05 m | 78,89 m² |
| *zzgl.* | 1,43 m | 8,05 m | 11,47 m² |
| Dachgeschoss | 13,50 m | 6,00 m | 81,00 m² |
| *zzgl.* | 9,80 m | 8,05 m | 78,89 m² |
| *zzgl.* | 1,43 m | 8,05 m | 11,47 m² |
| **∑ BGF Wohnhaus (gerundet)** | | | **403,00 m²** |

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

**Maß der baulichen Nutzung**

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

| | |
|---|---|
| Grundfläche | ca. 410 m² |
| Grundflächenzahl (GRZ) | ca. 1,00 |

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

| | |
|---|---|
| Geschossfläche ca. | ca. 403 m² |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | ca. 0,98 |

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und entsprechen den Vorgaben im Bebauungsplan.

**Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden sind Normalherstellungskosten (NHK) heranzuziehen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard und werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010) zurückgerechnet. Im vorliegenden Fall werden der Bewertung die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012 veröffentlichten NHK 2010 zugrunde gelegt.
Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Das Objekt entspricht im Erdgeschoss Gebäudetyp 11.1 und im Dachgeschoss Gebäudetyp 1.21 gemäß ImmoWertV. Die NHK 2010 besitzen die Dimension "€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes" und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Für den bestehenden Objekttyp gelten zum Stichtag folgende Kostenkennwerte angepasst mit dem aktuellen Baupreisindex (188,6 – II. Quartal 2025):

| Normalherstellungskosten 2010 | | |
|---|---|---|
| *Standardstufe* | ***Gaststätte – 11.1*** | ***Wohnbereich – 1.21*** |
| 1 | 0,00 €/m² BGF | 1.490,00 €/m² BGF |
| 2 | 0,00 €/m² BGF | 1.650,00 €/m² BGF |
| 3 | 2.612,00 €/m² BGF | 1.895,00 €/m² BGF |
| 4 | 3.404,00 €/m² BGF | 2.291,00 €/m² BGF |
| 5 | 4.894,00 €/m² BGF | 2.857,00 €/m² BGF |

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der SW-RL angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Die Standardstufe wird durchschnittlich mit 3,0 eingeschätzt.

Die Normalherstellungskosten werden entsprechend ihrer Flächen anteilig berücksichtigt. Dem ausgebauten Spitzboden wird über einen Zuschlag von 5 % auf die NHK des Wohnbereichs Rechnung getragen.

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

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

| Besondere Bauteile | Zuschlag zu den Herstellungskosten |
|---|---|
| Schleppdachgaube | 5.000 € |
| Balkon | 30.000 € |
| Terrassenüberdachung | 3.000 € |

**Regionalfaktor (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.
Der Regionalfaktor wurde vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz mit 1,00 festgelegt.

Regionalfaktor **1,00**

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, befestigte Wege und Plätze) und nichtbauliche Anlagen (v. a. Gartenanlagen).
Der Wert der baulichen Außenanlagen wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt. Grob kann dies wie folgt eingeordnet werden:

Die Außenanlagen bestehen aus der Hofzufahrt, der gepflasterten Außenterrasse sowie der Einfriedung. Sie werden in diesem Bewertungsfall als einfach eingeschätzt.

| | |
|---|---|
| Wertansatz Außenanlagen (pauschal) | **4,00 %** |

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten.
Es werden im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2025 keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Immobilien ermittelt. Es wird hilfsweise auf die Ableitung des Sachwertfaktors für gemischt genutzte Immobilie (WGH) zurückgegriffen. Die Formel in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau, vom vorläufigen Sachwert und vom gewerblichen Anteil ermittelt:

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

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

Mit dem Bodenrichtwert von 330 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 614.000 € und gewerbl. Anteil von rd. 77 % lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,03 in einer Spanne von 0,76 bis 1,29 bestimmen.

Der Sachwertfaktor kann schon aufgrund des abweichenden Gebäudetyps nicht einfach übernommen werden. Sachwertfaktoren für Gewerbeimmobilien bewegen sich üblicherweise < 1. Aufgrund des Gebäudetyps, der Hochwassergefährdungslage, der Konzeption sowie der Marktlage mit eingeschränktem Käuferkreis wird der Sachwertfaktor mit 0,80 sachverständig festgelegt und befindet sich damit innerhalb der ermittelten Spanne.

| | |
|---|---|
| Sachwertfaktor | **0,80** |

### 8.3.4 Sachwertermittlung

| Sachwertverfahren (Verkehrswert) | | | |
|---|---|---|---|
| **I. Herstellungskosten der baulichen Anlage** | | | |
| *Gebäude* | *Neuwert* | | |
| Wohngebäude | 1.207.696,00 € | entspricht | 2.996,76 €/m² BGF |
| ∟ Dachgaube | 5.000,00 € | entspricht | 625,00 €/m² BGF |
| ∟ Balkon | 30.000,00 € | entspricht | 3.750,00 €/m² BGF |
| ∟ Terrassenüberdachung | 3.000,00 € | entspricht | pausch. |
| **∑ Herstellungskosten der baulichen Anlagen** | **1.245.696,00 €** | | |
| **II. Anpassung mit Regionalfaktor** | | | |
| | *Vorgabe* | | |
| Gebäude gesamt | 1,00 | | |
| **∑ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.** | **1.245.696,00 €** | | |
| **III. Alterswertminderung der baulichen Anlage** | | | |
| *Gebäude* | GND | *RND* | *Alterswertminderung* |
| Wohngebäude | 80 Jahre | 30 Jahre | 63,00% |
| **IV. Zeitwert der baulichen Anlage** | | | |
| *Gebäude* | *Zeitwert* | | |
| Wohngebäude | 460.907,52 € | | |
| **∑ Zeitwert der baulichen Anlagen** | **460.907,52 €** | | |
| **V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** | | | |
| *Gebäudeteil* | *Ansatz* | *Wert* | |
| Außenanlage | 4,00% | 18.436,30 € | |
| **∑ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen** | **479.343,82 €** | | |
| **VI. Wert des Grund und Boden** | | | |
| Bodenwert | 135.300,00 € | | |
| **∑ Vorläufiger Sachwert** | **614.643,82 €** | | |
| **VII. Marktanpassung** | | | |
| Sachwertfaktor | 0,80 | | |
| **∑ Markangepasster vorläufiger Sachwert** | **491.715,06 €** | | |
| **VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | | | |
| *Merkmal* | *Ansatz* | | |
| Zuschläge | + 0,00 € | | |
| Abschläge | - 4.000,00 € | | |
| **∑ Sachwert** | **487.715,06 €** | | |
| Rundung | 284,94 € | | |
| **Sachwert** | **488.000,00 €** | | |

### 8.3.5 Ergebnisbeurteilung

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

**+ 2,5 %**

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

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ergibt einen Ertragsfaktor von 12,28. Laut einer Hypzert Studie zur Bewertung von Hotelimmobilien liegen durchschnittliche Ertragsfaktoren für Gasthäuser zwischen 8 – 12,5 ausgewiesen. Somit kann der Ertragswert ebenfalls anhand der Einordnung über den Ertragsfaktor plausibilisiert werden.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

- Ertragswert ca. 1.555 €/m²
- Sachwert: ca. 1.594 €/m²

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

## 9. Verkehrswert (Marktwert)

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

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

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

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes Weinstr. 17, 76887 Bad Bergzabern zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 auf ca.:

**476.000,- €**

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, 18.12.2025

**Ort, Datum**

Immobiliengutachterin HypZert – HypZert GmbH – Selina Butz – Ident.-Nr. 2479/24 HypZert F – für finanzwirtschaftliche Zwecke

**Selina Butz, M.Sc.**

Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)
World Recognised Valuer (WAVO WRV)
Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra)
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)

# Anlagen

## Fotodokumentation

**Außenaufnahmen**



Bild 1 – Straßenlage



Bild 2 – Westansicht



Bild 3 – Südfassade



Bild 4 - Ostansicht



Bild 5 – Einfriedung



Bild 6 – Freiterrasse



Bild 7 – Zugang Gaststätte



Bild 8 – Hintereingang

**Innenaufnahmen Gaststätte**



Bild 9 – Lager



Bild 10 – Küche



Bild 11 – Heizung



Bild 12 – Bar



Bild 13 – Hauptraum



Bild 14 – Sanitäranlagen



Bild 15 – Personal-WC



Bild 16 – Herren-WC

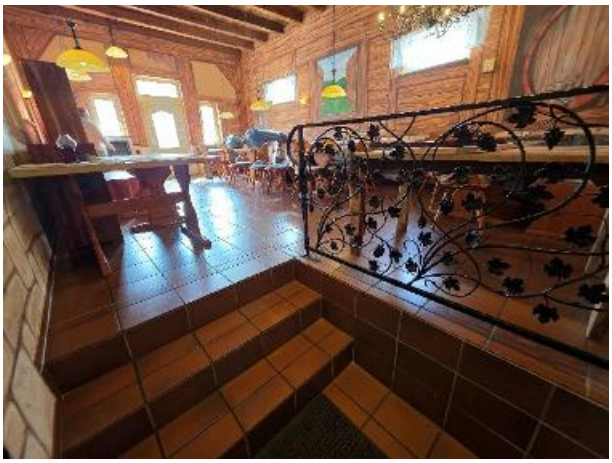


Bild 17 – Zugang Nebenraum



Bild 18 – Nebenraum

**Innenaufnahmen Betreiberwohnung**



Bild 19 – Zugang Betreiberwohnung



Bild 20 – Treppenaufgang



Bild 21 – Zimmer



Bild 22 – Zimmer



Bild 23 – Duschbad



Bild 24 – Dusch- und Wannenbad



Bild 25 – Wanne



Bild 26 – Zugang Balkon



Bild 27 – Balkon



Bild 28 – Zimmer (Küche)

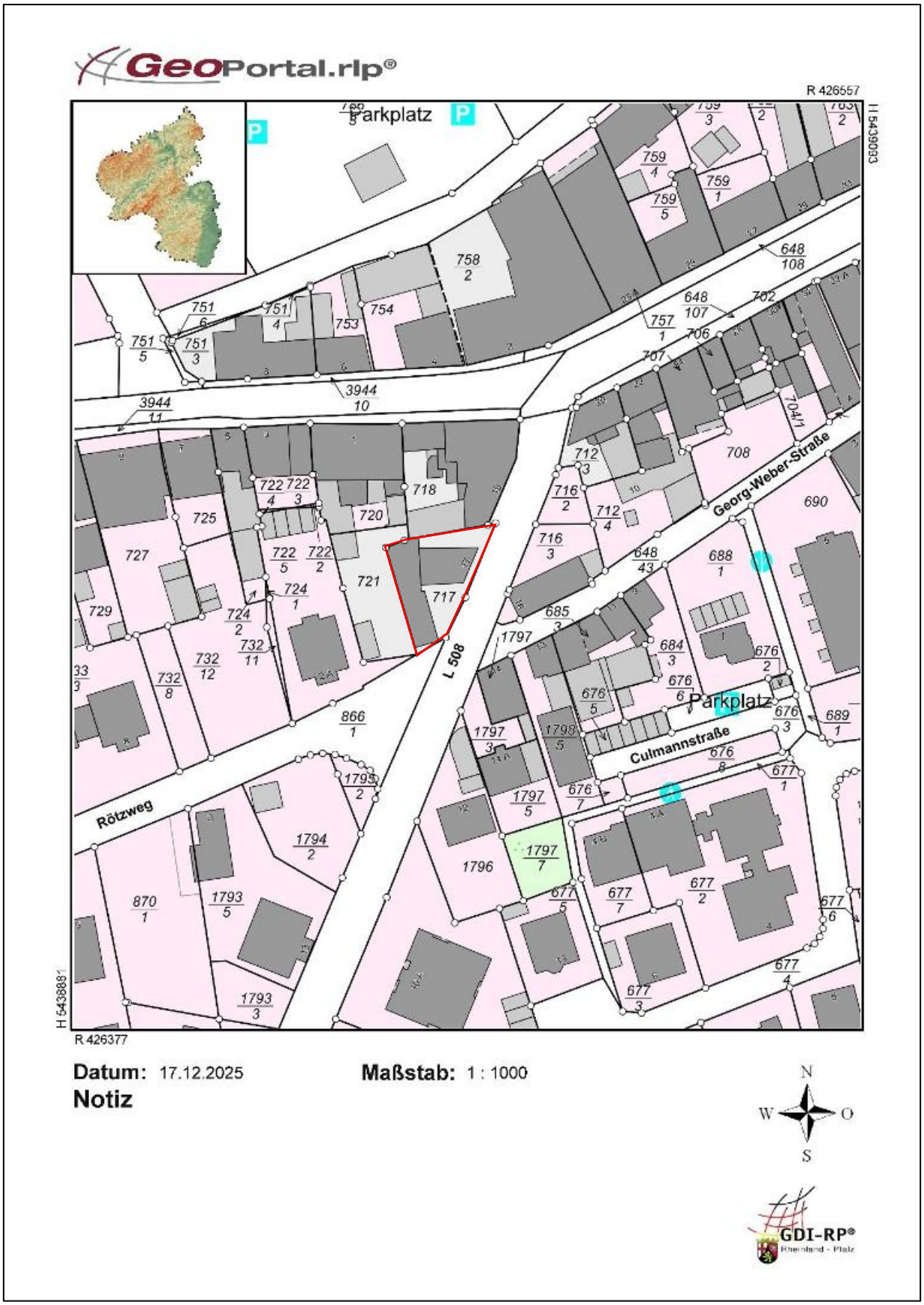


Bild 29 – Zugang Spitzboden

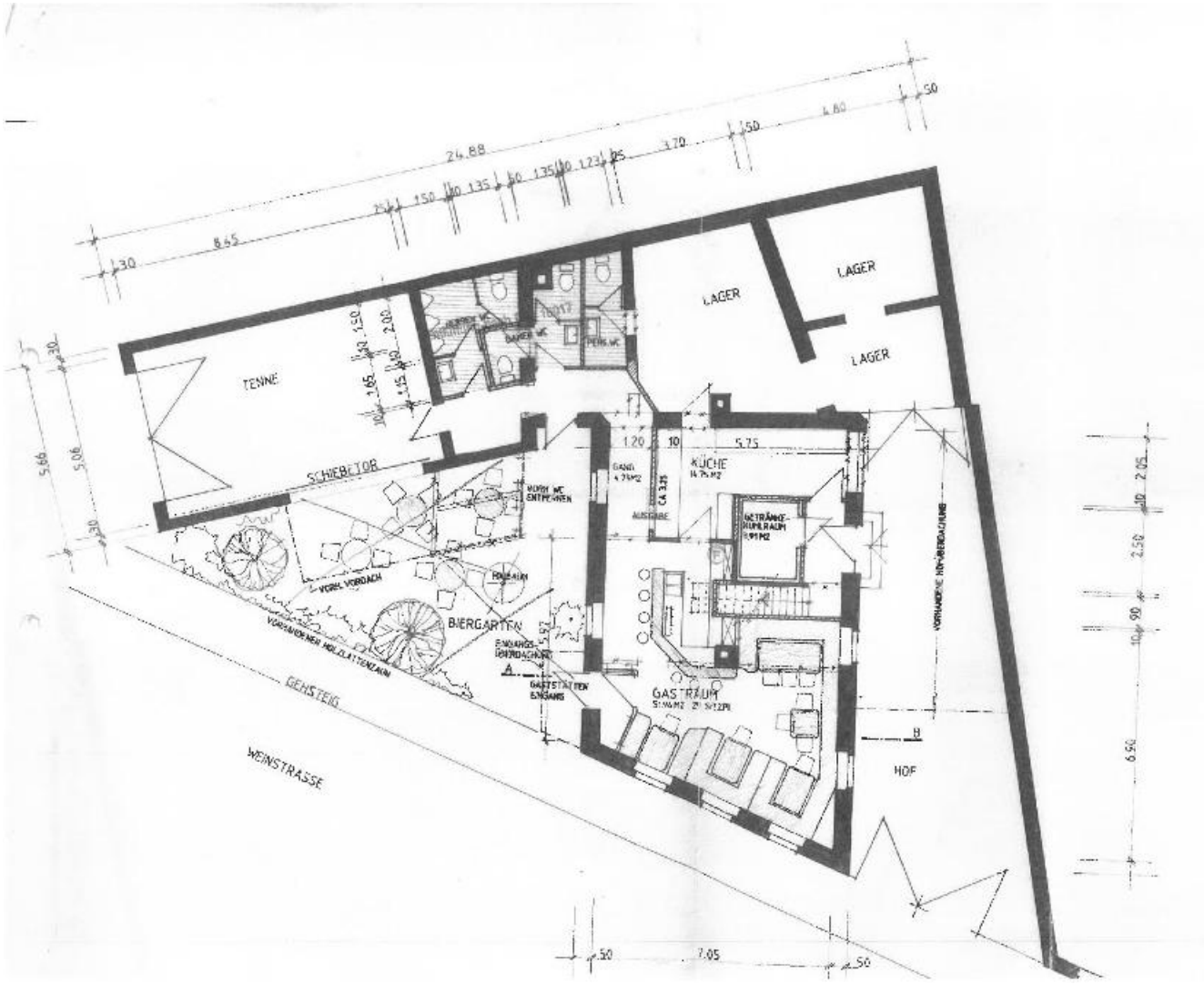


Bild 30 – Spitzboden

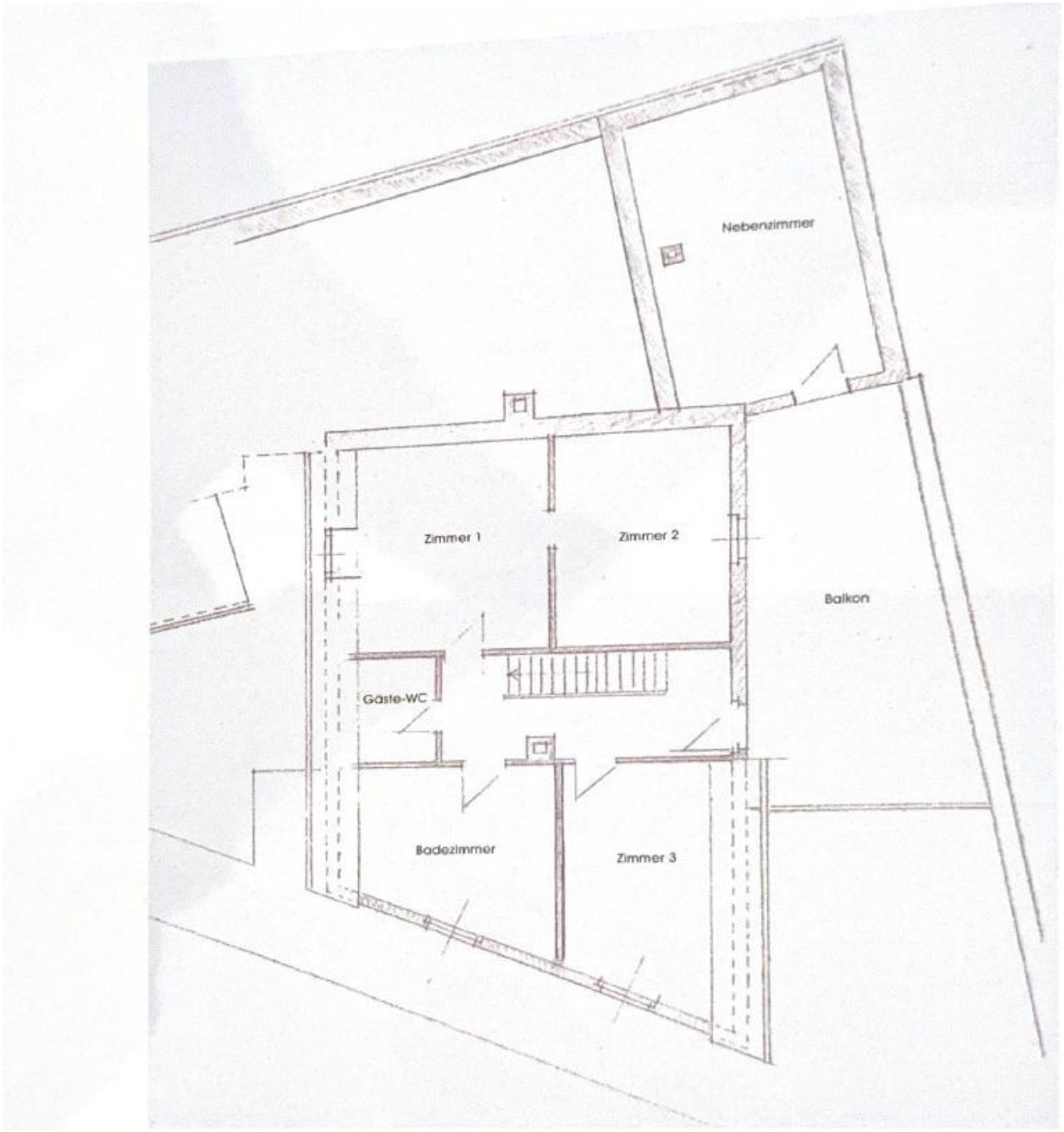
## Lageplan


GeoPortal.rlp®
R 426557
H 5439093
R 426377
H 5438881
Parkplatz
Georg-Weber-Straße
L 508
Culmannstraße
Rötzweg
Datum: 17.12.2025
Maßstab: 1 : 1000
Notiz
N
W
O
S
GDI-RP®

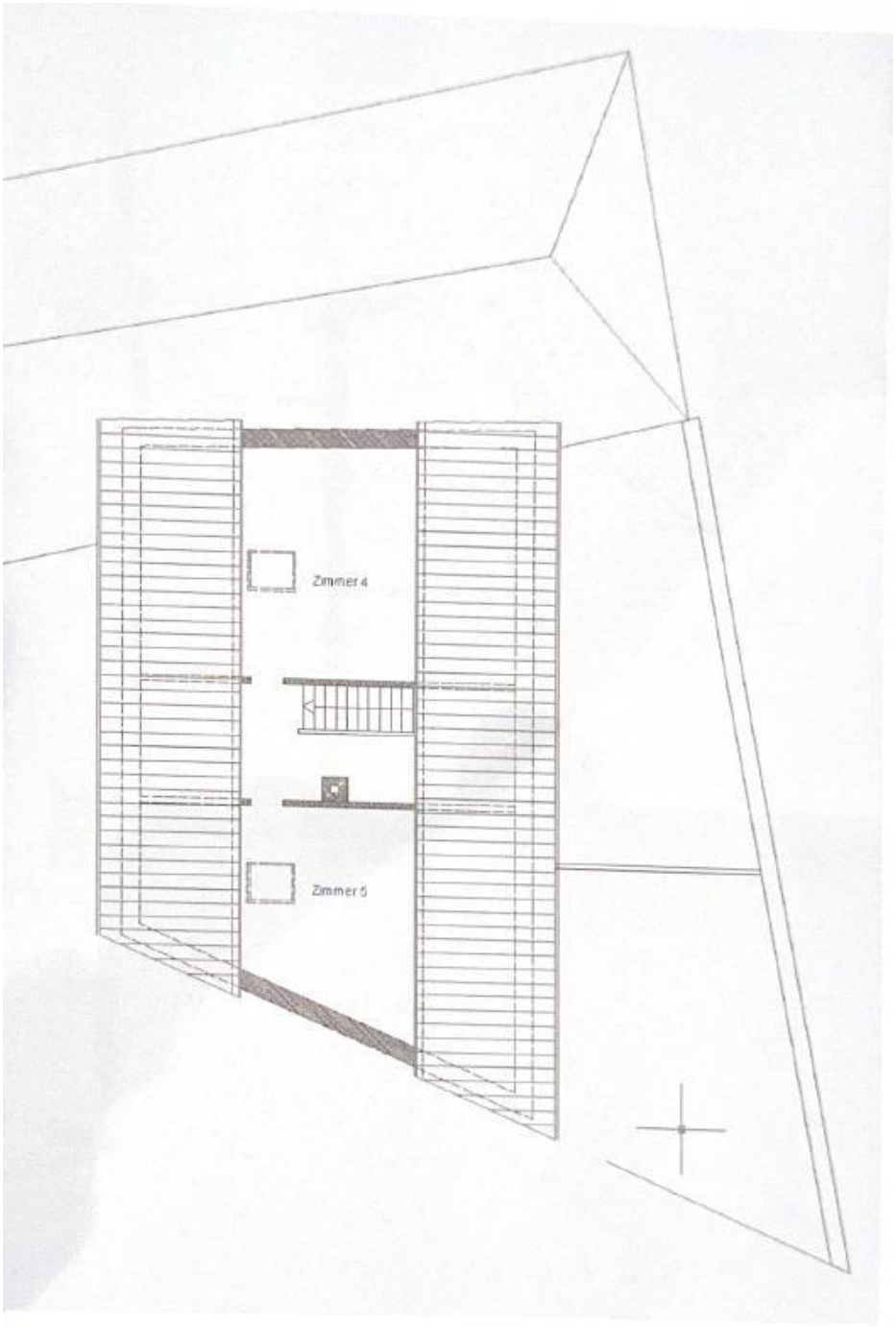
## Grundrisse, Ansichten, Schnitt



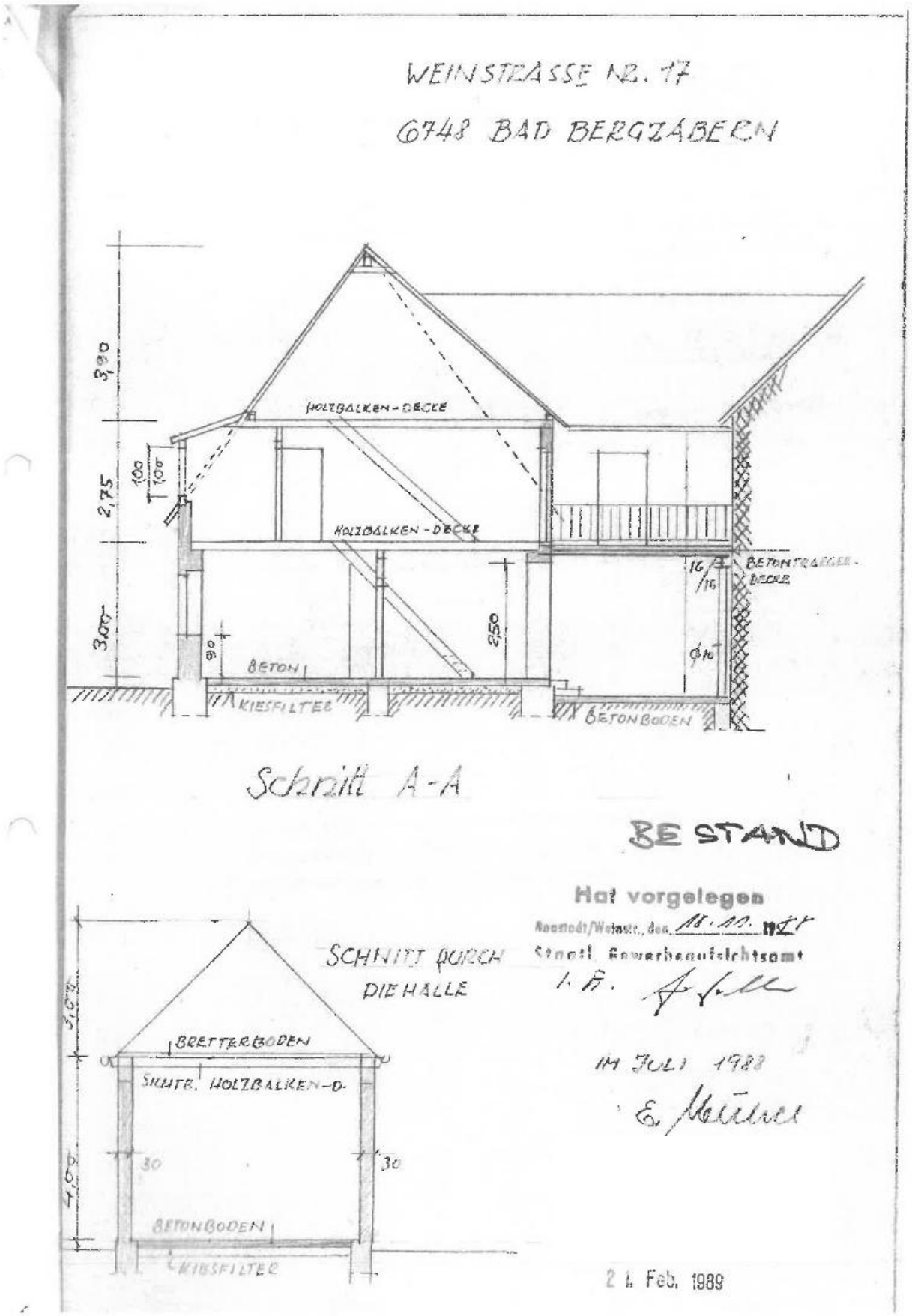

**Grundriss Erdgeschoss**




**Grundriss Dachgeschoss**




**Grundriss Spitzboden**


WEINSTRASSE NR. 17
6748 BAD BERGZABERN
HOLZBALKEN-DECKE
HOLZBALKEN-DECKE
BETONTRÄGER-DECKE
BETON
KIESFILTER
BETONBODEN
Schnitt A-A
BESTAND
Hat vorgelegen
Neustadt/Weinstr., den 18.11.1987
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt
i. A.
im Juli 1988
E. Meitner
SCHNITT DURCH DIE HALLE
BRETTERBODEN
SICHTB. HOLZBALKEN-D.
BETONBODEN
KIESFILTER
21. Feb. 1989


OSTEN
WEINSTRASSE
Bauaufsichtlich genehmigt
23. FEB. 1989
BAUVORLAGE
FERTIGUNG
EINGABEPLAN
UMBAU DER BESTEHENDEN GASTSTÄTTE
UND EINBAU VON WC ANLAGEN
IN 6748 BAD BERGZABERN WEINSTRASSE NR 17
FLUR NR 717 GEMARKUNG BAD BERGZABERN SÜDLICHE WEINSTR.
21. FEB. 1989

## Flächenberechnung

**Berechnung der Nutzflächen:**

| lfd. Nr. | Raum-bezeichnung | Raumteile | Länge (m) | Breite (m) | Einzel-flächen (m²) | Grund-fläche GFR (m²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gaststätte - EG** | | | | | | | |
| **Hauptnutzflächen:** | | | | | | | |
| 1 | Gastraum 1 | Hauptfläche | 2,93 | 6,33 | 18,55 | | |
| | | Teilfläche | 0,85 | 5,70 | 4,85 | | |
| | | Teilfläche | 1,93 | 7,78 | 15,02 | | |
| | | Wandschrank | 0,25 | 1,10 | 0,28 | | |
| | | Nische | 0,18 | 0,49 | 0,09 | | |
| | | Gang | 1,16 | 2,15 | 2,49 | 41,28 | |
| 2 | Gastraum 2 | Hauptfläche | 8,37 | 5,40 | 45,20 | 45,20 | 86,48 |
| 3 | Freiterrasse | Hauptfläche | 14,20 | 2,70 | | | |
| | | (Dreieckform) | x | 0,50 | 19,17 | 19,17 | 19,17 |
| | | | | | **zusammen** | | 105,65 |
| **Nebennutzflächen:** | | | | | | | |
| 4 | Flur | Hauptfläche | 1,16 | 1,18 | 1,37 | | |
| | | Teilfläche | 3,08 | 1,16 | 3,57 | | |
| | | Teilfläche | 0,53 | 1,03 | 0,55 | | |
| | | Teilfläche | 2,57 | 1,52 | 3,91 | 9,40 | |
| 5 | WC-Herren | Hauptfläche | 1,46 | 0,96 | 1,40 | | |
| | | Teilfläche | 2,81 | 1,22 | 3,43 | | |
| | | Teilfläche | 1,46 | 0,75 | 1,10 | 5,93 | |
| 6 | WC-Damen | Hauptfläche | 1,06 | 1,46 | 1,55 | | |
| | | Teilfläche | 1,36 | 2,20 | 2,99 | | |
| | | Teilfläche | 0,76 | 0,49 | 0,37 | 4,91 | |
| 7 | WC-Personal | Hauptfläche | 1,21 | 2,99 | 3,62 | 3,62 | |
| 8 | Küche | Hauptfläche | 2,11 | 1,30 | 2,74 | | |
| | | Teilfläche | 5,69 | 1,76 | 10,01 | 12,75 | |
| 9 | Kühlraum | Hauptfläche | 1,90 | 2,45 | 4,66 | 4,66 | |
| 10 | Lager 1 (Küche) | | gemäß CAD-Aufmaß | | | 22,54 | |
| 11 | Lager 2 (Küche) | | gemäß CAD-Aufmaß | | | 10,06 | |
| 12 | Lager 3 (Küche, Haustechnik) | | gemäß CAD-Aufmaß | | | 13,81 | |
| | | | | | **zusammen** | | 87,68 |
| **zusammen** | | | | | | | 193,33 m² |

## Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnflächen:

| lfd. Nr. | Raum-bezeichnung | Raumteile | Länge (m) | Breite (m) | Einzel-flächen (m²) | Grund-fläche GFR (m²) | Grundfläche nach WoFlV GFR-WoFlV Faktor | (m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Dachgeschoss** | | | | | | | |
| 1 | Flur | Hauptfläche | 5,45 | 2,33 | 12,70 | | | |
| | | ./. Treppe | 3,10 | 1,00 | -3,10 | 9,60 | 1,00 | 9,60 |
| 2 | Zimmer 1 | Gesamte Fläche | 4,00 | 4,21 | 16,84 | 16,84 | 1,00 | 16,84 |
| 3 | Zimmer 2 | Gesamte Fläche | 3,39 | 4,21 | 14,27 | 14,27 | 1,00 | 14,27 |
| 4 | Zimmer 3 | Hauptfläche | 3,31 | 4,80 | 15,89 | | | |
| | | ./. Abzug Dachschr. 1-2 m | 0,68 | 4,80 | | | | |
| 5 | Bad | Hauptfläche | 3,98 | 3,07 | 12,22 | | | |
| | | ./. Abzug Dachschr. 1-2 m | 0,52 | 2,16 | | | | |
| 6 | Gäste-WC | Hauptfläche | 1,85 | 2,45 | 4,53 | | | |
| | | ./. Abzug Dachschr. 1-2 m | 0,52 | 2,45 | | | | |
| | | | x | 0,50 | -0,64 | 3,89 | 1,00 | 3,89 |
| 7 | Balkon | Gesamte Fläche | 3,62 | 7,34 | 26,57 | 26,57 | 0,50 | 13,29 |
| 8 | Abstellraum | Hauptfläche | 3,94 | 6,54 | 25,77 | | | |
| | | ./. Abzug Kamin | 0,36 | 0,36 | -0,13 | 25,64 | 1,00 | 25,64 |
| | **Spitzboden** | | | | | | | |
| 9 | Flur | Hauptfläche | 3,70 | 2,31 | 8,55 | | | |
| | | ./. Treppe | 3,10 | 1,00 | -3,10 | | | |
| | | ./. Abzug Dachschr. 1-2 m | 0,87 | 2,31 | | | | |
| | | | x | 0,50 | -1,00 | | | |
| | | ./. Abzug Dachschr. 1-2 m | 0,87 | 2,31 | | | | |
| | | | x | 0,50 | -1,00 | 3,45 | 1,00 | 3,45 |
| 10 | Zimmer 4 | Hauptfläche | 3,94 | 4,22 | 16,63 | | | |
| | | ./. Abzug Dachschr. 1-2 m | 0,76 | 4,22 | | | | |
| | | | x | 0,50 | -1,60 | | | |
| | | ./. Abzug Dachschr. 1-2 m | 0,76 | 4,22 | | | | |
| | | | x | 0,50 | -1,60 | 13,43 | 1,00 | 13,43 |
| 11 | Zimmer 5 | Hauptfläche | 3,87 | 4,09 | 15,83 | | | |
| | | ./. Abzug Dachschr. 1-2 m | 0,87 | 3,87 | | | | |
| | | | x | 0,50 | -1,67 | | | |
| | | ./. Abzug Dachschr. 1-2 m | 0,87 | 3,87 | | | | |
| | | | x | 0,50 | -1,68 | 12,48 | 1,00 | 12,48 |
| **zusammen** | | | | | | | | **112,89 m²** |

## Risikokartierung

**ZÜRS Hochwassergefährdung**

76887 Bad Bergzabern, Weinstr. 17

Geoport




**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

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

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen Analyse auf der Grundlage von GeoVars © VdS. Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2015; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

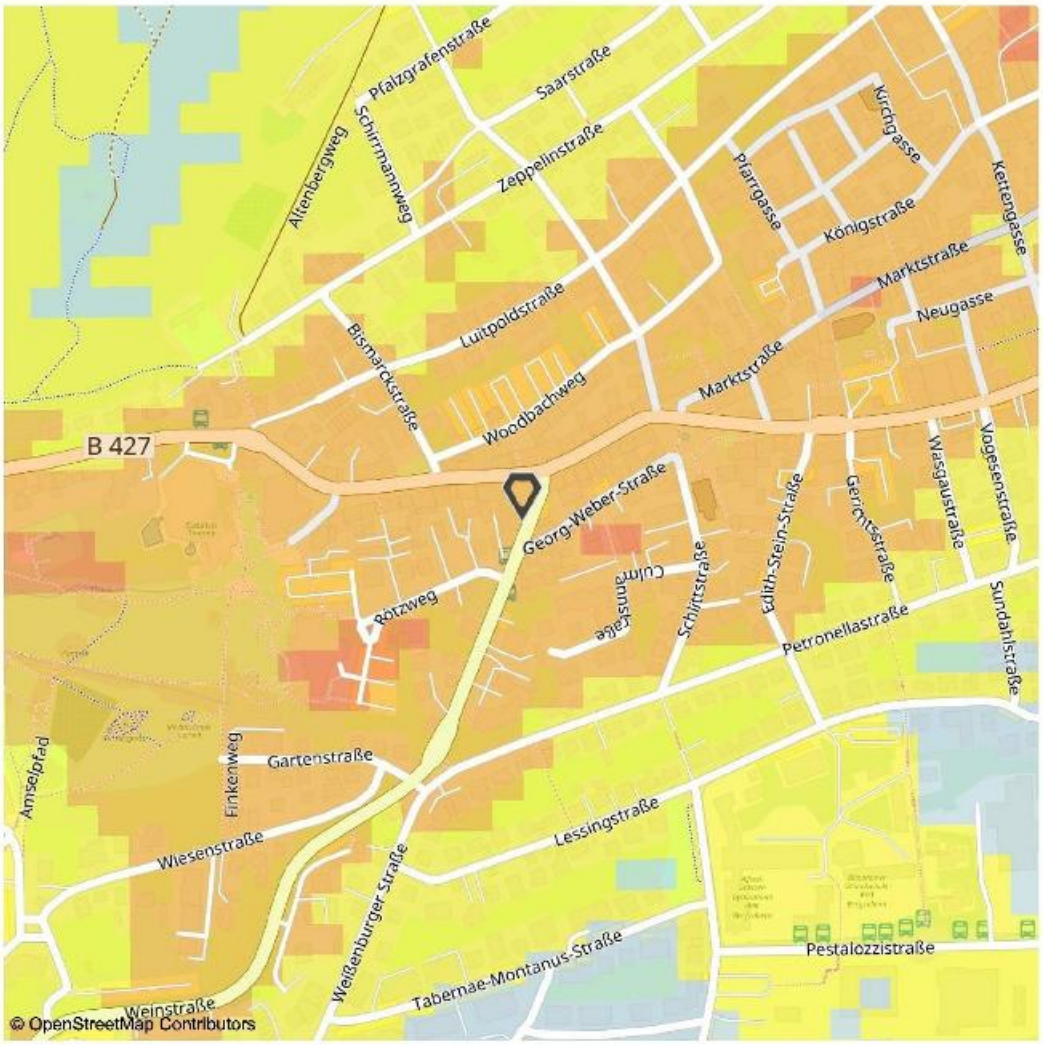
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03904748 vom 19.12.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

## Starkregengefährdung

76887 Bad Bergzabern, Weinstr. 17

Geoport




**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

| sehr stark | stark | mittel | gering | sehr gering |
|---|---|---|---|---|

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

**Datenquelle**
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03904748 vom 19.12.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport© 2025