

Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert)
Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0
F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24718
Az. Gericht: 3 K 37/23
Datum: 14.02.2025
Pdf-Ausfertigung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für den 70,398/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
(Wohnungs-)Grundbuch von Kandel, Blatt 4365, BV lfd. Nr. 2, Flurstücke Nr. 9385/16 und 9385/14
Schubertstraße 20 in 76870 Kandel
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG und dem Keller Nr. 6
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 6
und
für den 4,046/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
(Teileigentums-)Grundbuch von Kandel, Blatt 4380, BV lfd. Nr. 2, Flurstücke Nr. 9385/16 und 9385/14
Schubertstraße 20 in 76870 Kandel
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 6



Garage Nr. 6



Wohnung Nr. 6

Auftraggeber:

Amtsgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau in der Pfalz

Wertermittlungstichtag:

05.07.2024

Qualitätsstichtag:

05.07.2024

Verkehrswert Wohnung Nr. 6, unbelastet:

286.000,00 €

Verkehrswert Garage Nr. 6, unbelastet:

11.000,00 €

Das Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 10 Seiten Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1.	Bewertungsobjekte.....	3
1.2.	Auftraggeber.....	3
1.3.	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4.	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5.	Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag.....	3
1.6.	Grundbuchauszüge / Katasterangaben	4
1.7.	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	6
1.8.	Feststellungen für das Gericht.....	6
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	7
2.1.	Makrolage	7
2.2.	Mikrolage	8
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	9
3.1.	Grundstücksgestalt und -größe	9
3.2.	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	9
3.3.	Rechte und Belastungen	9
3.4.	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.5.	Entwicklungs- und Erschließungszustand	11
3.6.	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.7.	Gebäudeflächen	16
4	WERTERMITTLUNG	17
4.1.	Immobilienmarkt	17
4.2.	Wertermittlungsverfahren.....	18
4.3.	Verfahrenswahl und Vorgehensweise.....	18
4.4.	Bodenwertermittlung	19
4.5.	Wertermittlung SE-Nr. 6 (Wohnung).....	22
4.6.	Wertermittlung TE-Nr. 6 (Garage)	30
4.7.	Zusammenstellung Verkehrswerte.....	32
4.8.	Rechte und Belastungen	33
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	36
	ANLAGEN.....	37
	Anlage 1: Makrolage	37
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	38
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Flurstücks.....	39
	Anlage 4: Wohnungsgrundriss	40
	Anlage 5: Aufteilungsplan Keller	41
	Anlage 6: Aufteilungsplan Stellplätze.....	42
	Anlage 7: Aufteilungsplan Garagenstellplätze	43
	Anlage 8: Fotos.....	44

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Bewertungsobjekte

Die Bewertungsobjekte bestehen aus einer Wohnung im 1. Obergeschoss (Nr. 6) und einer Garage (Nr. 6) in 76870 Kandel, Schubertstraße 20.

1.2. Auftraggeber

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

1.3. Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung i.S.v. § 194 BauGB des o.a. Bewertungsobjektes zu Zwecken der Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG mit Schreiben vom 20.03.2024.

Allgemein ist der Verkehrswert des Objekts so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhen (Verkehrswert im unbelasteten Zustand). Ist eine Belastung vorhanden, so wird der Einfluss auf den Verkehrswert getrennt ermittelt und ausgewiesen. Falls mehrere Grundstücke vorhanden sind, muss jedes Grundstück einzeln bewertet werden. Ein Grundstück in diesem Sinn ist jedes unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis aufgeführte Grundstück. Auch wenn mehrere selbstständige Grundstücke mit dem selben oder mehreren Gebäuden bebaut sind, müssen sie gemäß § 63 ZVG einzeln bewertet werden.

Das Gutachten soll 4-fach angefertigt und zusätzlich elektronisch zur Verfügung gestellt werden.

Das Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 10 Seiten Anlagen.

1.4. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde mit Schreiben vom 11.06.2024 für den 24.06.2024 angekündigt.

Am 24.06.2024 wurde eine Innenbesichtigung nicht zugelassen.

Mit der Bewohnerin der Wohnung wurde daher ein zweiter Termin vereinbart, dieser wurde am 05.07.2024 durchgeführt.

Zum 2. Ortstermin war neben dem Sachverständigen und der Bewohnerin auch die Tochter der Bewohnerin anwesend.

Der Zutritt zur Wohnung und zum Kellerraum war möglich.

Das Bewertungsobjekt liegt in Bau 3, die Gemeinschaftsflächen in Bau 1 wurden nicht besichtigt (siehe hierzu Kap. 3.6.2).

Ein Zutritt zur Garage bestand nicht.

1.5. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Wertermittlungstichtag ist der Tag der 2. Ortsbesichtigung, der 05.07.2024.

Der Qualitätstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungstichtag.

1.6. Grundbuchauszüge / Katasterangaben

Es liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 08.04.2024 mit letzter Änderung vom 05.06.2023 vor.

Amtsgericht	Kandel
Grundbuch	Kandel
Grundbuchblatt	4365 (Wohnungsgrundbuch)
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 2</u> Miteigentumsanteil von 70,398/1.000 an dem Grundstück Gemarkung: Kandel Flurstück Nr.: 9385/16 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Schubertstraße 20 Größe: 2.231 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss und dem Keller Nr. 6 laut Aufteilungsplan. [...]. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. <u>lfd. Nr. zu 2</u> Miteigentumsanteil von 70,398/1.000 an dem Grundstück Gemarkung: Kandel Flurstück Nr.: 9385/14 Wirtschaftsart und Lage: Erholungsfläche, Schubertstraße Größe: 644 m²
Abteilung I: (Eigentümer)	XXX
Abteilung II: (Lasten und Beschränkungen)	<u>lfd. Nr. 1:</u> Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 4359 BV-Nr. 1 Flst. 9385/14, von Grundstück Blatt 4231 BV-Nr. 4 Flst. 9385/15 und von Grundstück Blatt 1111 BV-Nr. 2335 Flst. 9385/17, gemäß Bewilligung vom 24.01.1991; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; eingetragen am 22.08.1991. Umgeschrieben am 22.08.1991. <u>lfd. Nr. 2:</u> Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 4359 BV-Nr. 1 Flst. 9385/14, von Grundstück Blatt 4231 BV-Nr. 4 Flst. 9385/15 und von Grundstück Blatt 1111 BV-Nr. 2335 Flst. 9385/17, gemäß Bewilligung vom 24.01.1991; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; eingetragen am 22.08.1991. Umgeschrieben am 22.08.1991. <u>lfd. Nr. 4:</u> Lastend auf Grundstück Flst. 9385/14: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 4359 BV-Nr. 1 Flst. 9385/15 und für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 9385/17. Gemäß Bewilligung vom 07.03.1991, eingetragen am 22.08.1991. Umgeschrieben [...] am 10.12.1991. <u>lfd. Nr. 5:</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) bedingt, für ### geb. ###, geb. am dd.mm.1935. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 26.10.2006 (UR.Nr. S 1342/06, Notar Friedrich Schneider in Wörth) eingetragen am 08.01.2019. <u>lfd. Nr. 6:</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 3 K 37/23); eingetragen am 05.06.2023. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.
Abteilung III: (Grundpfandrechte)	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Amtsgericht	Kandel
Grundbuch	Kandel
Grundbuchblatt	4380 (Teileigentumsgrundbuch)
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 2</u> Miteigentumsanteil von 4,046/1.000 an dem Grundstück Gemarkung: Kandel Flurstück Nr.: 9385/16 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Schubertstraße 20 Größe: 2.231 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 6 laut Aufteilungsplan. [...]. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. <u>lfd. Nr. zu 2</u> Miteigentumsanteil von 4,046/1.000 an dem Grundstück Gemarkung: Kandel Flurstück Nr.: 9385/14 Wirtschaftsart und Lage: Erholungsfläche, Schubertstraße Größe: 644 m ²
Abteilung I: (Eigentümer)	XXX
Abteilung II: (Lasten und Beschränkungen)	<u>lfd. Nr. 1:</u> Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 4359 BV-Nr. 1 Flst. 9385/14, von Grundstück Blatt 4231 BV-Nr. 4 Flst. 9385/15 und von Grundstück Blatt 1111 BV-Nr. 2335 Flst. 9385/17, gemäß Bewilligung vom 24.01.1991; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; eingetragen am 22.08.1991. Umgeschrieben am 22.08.1991. <u>lfd. Nr. 2:</u> Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 4359 BV-Nr. 1 Flst. 9385/14, von Grundstück Blatt 4231 BV-Nr. 4 Flst. 9385/15 und von Grundstück Blatt 1111 BV-Nr. 2335 Flst. 9385/17, gemäß Bewilligung vom 24.01.1991; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; eingetragen am 22.08.1991. Umgeschrieben am 22.08.1991. <u>lfd. Nr. 4:</u> Lastend auf Grundstück Flst. 9385/14: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 4359 BV-Nr. 1 Flst. 9385/15 und für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 9385/17. Gemäß Bewilligung vom 07.03.1991, eingetragen am 22.08.1991. Umgeschrieben [...] am 10.12.1991. <u>lfd. Nr. 6:</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 3 K 37/23); eingetragen am 05.06.2023. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden. Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.
Abteilung III: (Grundpfandrechte)	

1.7. Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:

- Protokolle zu den Eigentümerversammlungen vom 31.08.2021, 14.03.2022, 17.02.2023 und 09.04.2024
- Abrechnungen für die Einheit Wohnung Nr. 6 für die Jahre 2022 und 2023
- Energieausweis vom 26.02.2018

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

- Bodenrichtwert 2024 (www.vermkv.rlp.de), Premiumdienst, abgerufen über das GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, 02.05.2024
- Flurstücks- und Eigentüternachweis, Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, 02.05.2024
- Grundbuchauszüge vom 08.04.2024, Teilungserklärung vom 24.01.1991 Aufteilungsplan, Änderung der Teilungserklärung vom 24.08.2007, Urkunde vom 07.03.1991 zu Grunddienstbarkeit, Urkunde vom 26.10.2006 zum Wohnungsrecht
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Germersheim (Baubeschreibung, Baugenehmigung, Berechnungen, Planunterlagen)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der KV Germersheim vom 02.05.2024
- Auskunft Bodenkataster vom 14.05.2024, SGD Süd
- Auskunft von Flächennutzungs- und Bebauungsplan vom Onlineportal der Stadt Kandel am 02.05.2024, <https://vgkandel.maps.arcgis.com>
- Abruf der Denkmalliste des Landkreises Germersheim, abgerufen über www.gdke-rlp.de
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Katasteramt Rheinpfalz
- Recherche von Marktberichten, Marktdaten, Kaufpreisen und Mieten
- Abruf der Sterbetafel 2020/2023 von destatis.de, veröffentlicht am 25.07.2023
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen vom 24.06.2024 und 05.07.2024
- Fotodokumentation

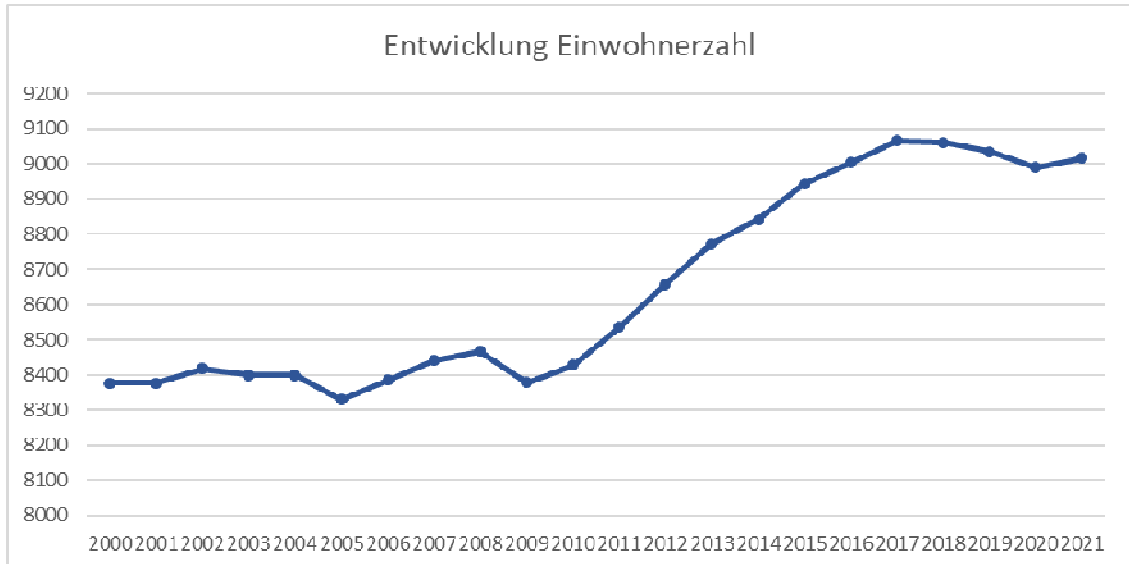
1.8. Feststellungen für das Gericht

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht (siehe Kap. 3.4.6)
- b) Ein Verwalter ist bestellt und dem Gericht bekannt
- c) Zum Wertermittlungstichtag ist das Bewertungsobjekt mit einem Wohnungs- und Mitbenützungsrecht belastet und von der Berechtigten genutzt (siehe Kap. 3.3.2)
- d) Mir ist nicht bekannt, dass öffentliche Bindungen bestehen, folglich keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG
- e) Es ist augenscheinlich (Briefkasten, Klingelschild) kein Gewerbebetrieb vorhanden
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- g) Ein Energieausweis liegt vor (siehe Kap. 3.6.2)

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1. Makrolage

Die Stadt Kandel befindet sich im Südosten von Rheinland-Pfalz im Landkreis Germersheim. Die Stadt ist Teil und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, die sich aus Kandel und 6 umliegenden Gemeinden zusammensetzt.



Kandel zählt rd. 9.212 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Einwohnerzahl hat seit 2012 um rd. 6,1 % zugenommen. Die Altersgruppe 65 Jahre und älter ist mit 22,6 % vertreten und liegt damit etwas unter den prozentualen Anteilen von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse (23,4 %). Laut Landesplanung ist Kandel als Mittelzentrum eingestuft.¹

Die Wirtschaft in Kandel ist geprägt durch Handel, Dienstleistungen und Handwerk, größere Industriebetriebe sind aus dem Bereich Elektroindustrie.

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex für Kandel beträgt 108,9.²

Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Germersheim mit 4,6 % rd. 0,6 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,2 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: Juni 2024).³

Kandel ist über die A 65 an das Fernstraßennetz angebunden, die Autobahnanschlüsse Kandel-Nord und Kandel sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 135 km zu erreichen. Kandel verfügt Anschluss an den Verkehrsverbund Karlsruhe und den Verkehrsverbund Rhein-Neckar. Anschluss an das Fernverkehrsschienennetz gibt es in Karlsruhe und Mannheim.

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

² Quelle: GfK-Regionaldaten 2020, veröffentlicht durch die Rheinpfalz.

³ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

2.2. Mikrolage

Lage

Das Objekt befindet sich südöstlich des Stadtzentrums von Kandel in unmittelbarer Nähe zur Integrierten Gesamtschule und der Realschule Plus.

Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Mehrfamilienhäusern. Zudem sind eine Kindertagesstätte und Schulen in der Nachbarschaft vorhanden.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich der von Osten nach Westen verlaufenden Schubertstraße.

Lärm aus dem Straßenverkehr und Bahnverkehr wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Es verkehren Schulbusse, die gemäß Mitteilung jedoch nicht störend im Bewertungsobjekt wahrgenommen werden. Zudem verläuft im Norden die Regionalbahnstrecke Wörth-Landau.

Sonstige Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung keine festgestellt.

Verkehrs- und Geschäftslage

Die Stadt Kandel ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, der Bahnhof liegt in fußläufiger Entfernung (rd. 500 m). Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Das Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen ist ausreichend, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die medizinische Versorgung wird durch das örtliche Krankenhaus sichergestellt.

Freizeitmöglichkeiten

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

3 OBJEKTDESCHEIBUNG

3.1. Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen, Flurstück Nr. 9385/16 und 9385/14.

Flurstück Nr. 9385/16 grenzt an die Schubertstraße an und ist mit dem Mehrfamilienwohngebäude und den Garagen bebaut, hierüber erfolgt die Zufahrt, der Zugang zum Objekt.

Flurstück Nr. 9385/14 liegt in 2. Reihe und ist unbebaut.

Für beide Flurstücke ist die tatsächliche Nutzung im Flurstücksnachweis mit Wohnbaufläche beschrieben.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig.

Im vorderen Bereich beträgt die Grundstücksbreite im Bereich der Abstellfläche vor den Garagen rd. 35 m, ab der Höhe der Garagen rd. 38 m. Im hinteren Grundstücksbereich, im Anschluss an die Bebauung, beträgt die Grundstücksbreite rd. 27 m.

Die Grundstückstiefe liegt zwischen rd. 54 m und 88 m.

Die Grundstücksgröße ist mit 2.875 m² (2.231 m² + 644 m²) im Flurstücksnachweis angegeben und wurde anhand der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft, größere Abweichungen wurden nicht festgestellt.

Die Topografie des Grundstücks und der Umgebung ist weitgehend eben.

3.2. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

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

3.3. Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Bestandsverzeichnis wird auf die Einschränkung des Miteigentums durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondernutzungsrechte hingewiesen.

Die Einschränkung und die Beschränkung haben keinen gesonderten Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Auf den Werteeinfluss der Eintragungen von lfd. Nr. 1, 2, 4, 5 wird in Kap. 4.84.5.3 eingegangen.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung beigemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Die Wohnung wird von der Wohnungsrechtberechtigten bewohnt, siehe Details hierzu in Kap. 4.8.

Sonstige Rechte und Lasten / Beschränkungen sind mir nicht bekannt. Hierzu sei angemerkt, dass sich im südwestlichen Bereich des Grundstücks ein Umspannpunkt – Trafostation – befindet. Von dort verlaufen gemäß Online-Planauskunft der Pfalzwerke Niederspannungsleitungen zur Schubertstraße 24 und zur Händelstraße 1 (Leitungsverlauf entlang der Westgrenze). Von einer entsprechenden Dienstbarkeit liegen mir keine Kenntnisse vor.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Der bebaute Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und der unbebaute Teil (FlSt. Nr. 9385/14) als Gemeinbedarfsfläche/Grünfläche dargestellt.

Gemäß Auskunftportal der Stadt Kandel (<https://vgkandel.maps.arcgis.com>) liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit 10.12.1970 rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der Beethovenstraße“. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest und gibt eine Baulinie und Baugrenze vor sowie 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze und eine offene Bauweise.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt.

Für die Bewertung wurden Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Germersheim angefordert. Folgende Unterlagen wurden bereitgestellt: Baubeschreibung, Baugenehmigung vom 18.11.1971 zur Errichtung eines Wohnblocks mit 12 Wohnungen und die Baugenehmigung vom 13.08.1982 zur Errichtung von Garagen, Berechnungen, Planunterlagen.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und die Einhaltung aller mit der Baugenehmigung erteilten Auflagen unterstellt. Eine gesonderte Prüfung wurde nicht durchgeführt.

3.4.3 Denkmalschutz

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

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Germersheim wurde mit Schreiben vom 02.05.2024 mitgeteilt, dass auf dem Grundstück, Flurstück-Nr. 9385/14 und 9385/16, Gemarkung Kandel, keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Teilungserklärung / Aufteilungspläne / Eigentümergemeinschaft

Die Teilungserklärung (URNr. 320 E/1991) vom 24.01.1991 enthält u.a. folgende Regelungen:

- Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten sind grundsätzlich im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen, soweit nicht besondere Messvorrichtungen vorhanden sind.
- Die Instandhaltungsrücklage ist nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu entrichten.
- Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung ist nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.
- Das Stimmrecht richtet sich nach der Größe des von einem Eigentümer gehaltenen Miteigentumsanteils. Soweit Fragen zur Abstimmung stehen, die ausschließlich die Garagen betreffen, haben nur die Garageneigentümer Stimmrecht.

Der Inhalt der Hausordnung ist mir nicht bekannt.

Die Teilungserklärung i.V.m. dem Nachtrag zur Teilungserklärung weist 15 Wohnungseigentume und 12 Teileigentume (Garagen) aus.

Die Pkw-Außenstellplätze (15 Stellplätze) sind über Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Aus den vorliegenden Protokollen zu den Eigentümerversammlungen der Jahre 2021-2024 geht folgendes hervor:

- 2021: Der Anschluss an das Glasfasernetz und Bereitstellung von Anschlüssen in den Wohnungen wird beschlossen
- 2022: Die Umrüstung sämtlicher Messtechnik auf Funk wird beschlossen
- 2023: Die Hausverwaltung ### wird vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2026 zur Verwaltung bestellt. Zudem wird mehrheitlich beschlossen, eine Fassadenreinigung, -abstrahlung durchzuführen. Balkonkraftwerke können auf eigene Kosten errichtet werden.

Der Instandhaltungsrücklage wurden gemäß Abrechnung für 2023 sollmäßig 12.800,00 € von der Eigentümergemeinschaft zugeführt.

Gemäß Mitteilung der Hausverwaltung betrug die IST-Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft Schubertstraße 20 aus turnusmäßiger Zuführung zum 31.12.2023 78.751,38 €.

3.4.6 Altlasten / Kontamination

Eine Auskunft aus dem Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) vom 14.05.2024 liegt vor. Das Grundstück ist demnach nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

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

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

3.5. Entwicklungs- und Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert.

Es wurde eine Anliegerbescheinigung bei der Stadt Kandel angefragt, diese Auskunft wurde bis zum Ausarbeitungszeitpunkt nicht zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück wird zum Stichtag bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei eingestuft.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

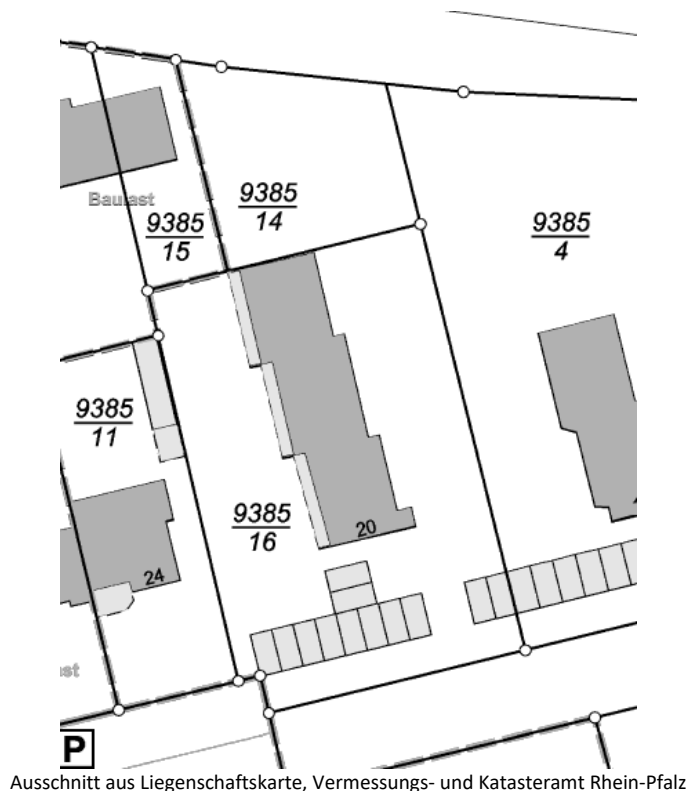
Das Grundstück wird als baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 4) eingeordnet.

3.6. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.6.1 Allgemeines

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



Ausschnitt aus Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasteramt Rhein-Pfalz

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

Das Gebäude ist in den Planunterlagen als Wohnblock bezeichnet, der aus Bau 1, Bau 2 und Bau 3 besteht. Das Bewertungsobjekt befindet sich in Bau 3. Es sind 2 Treppenhäuser vorhanden, Bau 2 und Bau 3 teilen sich das nördliche Treppenhäuser.

3.6.2 Gemeinschaftseigentum

Baujahr / Modernisierungen

Das Baujahr des in Massivbauweise errichteten Gebäudes ist ca. 1970.

Neben regelmäßigen Instandhaltungsarbeiten sind mir keine wesentlichen Modernisierung-/Sanierungsmaßnahmen bekannt: im Protokoll zur Eigentümerversammlung 2023 wurde eine Fassadenreinigung beschlossen.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Es liegt ein Energieausweis vor.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs aus den Jahren 2015-2017 mit Datum 26.02.2018 erstellt und weist einen Endenergieverbrauch von 116 kWh/(m²*a) aus.

Die energetischen Eigenschaften entsprechen weitgehend einem baujahrestypischen Standard, der insgesamt von den aktuellen energetischen Anforderungen Abweichungen aufweist.

Nachträglich wurde eine Außenwanddämmung inklusive Putzaufbau von rd. 5,5 cm Stärke aufgebracht.

Geschosse / Nutzung

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über folgende Ebenen: KG, EG, 3 Obergeschosse und Dachgeschoss.

Gemäß Teilungserklärung sind 15 Wohnungseigentume vorhanden, davon werden 5 Einheiten über das südliche und 10 Einheiten über das nördliche Treppenhaus erschlossen.

Konstruktive Merkmale (Rohbau)

Die Gründung des Gebäudes ist eine Flächengründung, gemäß Bauakte.

Die Geschoßdecken sind gemäß Planunterlagen in massiver Bauweise errichtet.

Die Umfassungswände bestehen im Keller aus Beton, darüber Mauerwerk.

Die Fassade ist nachträglich gedämmt, verputzt und gestrichen. Das Objekt weist eine gepflegte Außenansicht auf.

Das Dach verfügt über eine Ziegeleindeckung, Dachrinne und Fallrohr sind aus Zinkblech.

Hauseingang und Treppenhaus

Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt von der Schubertstraße auf der Ostseite des Objekts über eine befestigte Zugangs- und Zufahrtsfläche. Der Hauseingang ist überdacht. Das Hauseingangstürelement ist aus Aluminium mit Isolierverglasung, Baujahr 2006.

Die Briefkästen und die Klingelanlage sind in den feststehenden Teil des Eingangselements integriert.

Der Bodenbelag des Treppenhauses und der Treppenpodeste Werksteinfliesen, das Geländer im Treppenhaus ist aus Stahl und mit aufgesetzten Holzbrettern, Handlauf aus Holz.

Die Wände im Eingangs- und Treppenhausbereich sind verputzt und gestrichen.

Die Belichtung im Treppenhaus erfolgt über Glasbausteine.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich zu den Sondereigentumen zugehörige Abstellräume, der Tankraum, der Heizraum und ein Trockenraum.

Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus, eine Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Die Stromzähler sind im Kellergeschoss im Abgangsbereich der Kellertreppe installiert, der Zählerkasten ist aus dem Jahre 1984. Hausanschluss im KG. Klingelanlage mit Gegensprechanlage. Bauzeitliche Standardinstallation. Kein FI-Schutzschalter in Elektro-Unterverteilung.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Hausanschluss im KG.

Gasanschluss: Gasanschluss soweit bekannt nicht vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: Öl-Zentralheizung, Baujahr gemäß Energieausweis 2017. Es ist ein kellergeschweißter Öltank vorhanden, gemäß Gütemarke mit Rauminhalt von 40.900 Liter. Wärmeverteilung in der Wohnung Nr. 6 über bauzeitliche Rippenheizkörper.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Das Gebäude verfügt über Balkone zu jedem Wohnungseigentum.

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

3.6.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6

Raumaufteilung

Es sind 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellkammer, Diele und Balkon vorhanden.

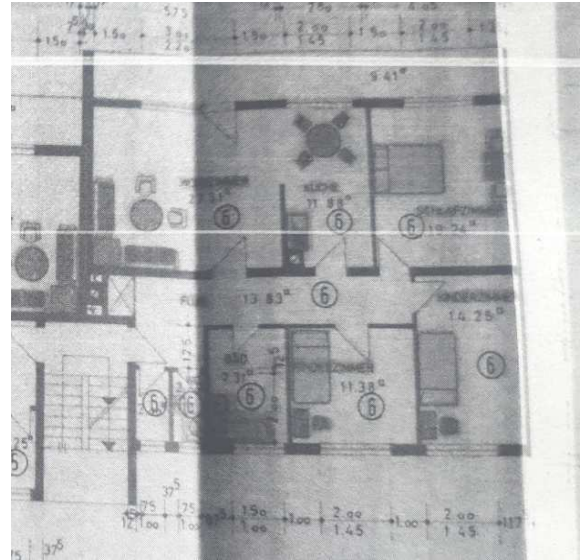
Der Grundriss ist zweckmäßig.

Die Wohnung ist nach Osten und Westen ausgerichtet.

Das Bad und das WC verfügen über Tageslicht.

Zugang zum Balkon besteht vom Wohn- und Schlafzimmer. Der Balkon ist vollständig überdacht.

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



Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen, Laminat in Zimmern auf der Ostseite, PVC o.ä. in Abstellkammer
Wandbekleidung:	Tapete, Fliesenspiegel in Küche im Bereich der Arbeitsplatte, die Innenseite der Giebelwand ist hörbar abgestellt
Deckenbekleidung:	Profilholz
Fenster:	Kunststoff Fenster- und Balkontürelemente mit Isolierverglasung, Baujahr 2004, Rollläden aus Kunststoff mit Gurtwickler, Rolllädenkästen innenliegend
Türen:	Wohnungstür aus Holz, mit Spion und zusätzlichen Verriegelungen im vorderen Falzbereich, Zimmertüren Röhrenspantüren mit Futter und Bekleidung, Türblatt zum Wohnzimmer aus Glas, die Türen zu den zwei Zimmern auf der Ostseite sind im Keller gelagert
Sanitärräume:	<u>Bad</u> Bodenfliesen, Wände deckenhoch gefliest, Profilholzdeckenverklei- dung Ausstattung: Dusche mit Duschwanne und Duschabtrennung, 2 Waschbecken,

	Heizkörper, Waschmaschinenanschluss, die Dusche wurde ca. 2007 an Stelle der Badewanne eingebaut
	<u>WC</u> Bodenfliesen, Wände gefliest bis ca. 1,50 m, darüber Tapete, Ausstattung: wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten, Handwaschbecken (Kaltwasseranschluss), Heizkörper
Balkon:	Der Balkon befindet sich auf der Westseite und reicht über die gesamte Wohnungsbreite, Vollständig überdacht von Dachüberstand, Bodenbelag Klinkerplatten, Brüstungsgeländer Stahlkonstruktion mit aufgesetzter Kunststoffverkleidung in Holzoptik
Kellerräume:	<u>Der genutzte Kellerraum ist mit der Nr. 7 beschriftet und entspricht nicht der Zuordnung gemäß Aufteilungsplan</u> Bodenbelag Beton, Innenwände verputzt und gestrichen, Außenwände mit Anstrich, Stahlbetondecke sichtbar mit Anstrich, Fenster Stahleinfachfenster mit Außengitter
Anmerkung:	Übliche Küchenausstattung, Eigentum der Wohnungsberechtigten

Hausgeld und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Die Angaben beruhen auf der vorliegenden Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023, zur Verfügung gestellt von der Hausverwaltung.

In der Jahresabrechnung 2023 betrug das Hausgeld 330,00 € im Monat, davon entfallen 79,40 € im Monat auf die Rücklagenzuführung.

3.6.4 Sondernutzungsrecht

Der Wohnung Nr. 6 ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 6 zugeordnet.

Der Stellplatz ist mit Rasengittersteinen befestigt.

Der Stellplatz ist mit der Nr. 6 gekennzeichnet.

3.6.5 Garage Nr. 6

Für die Garage ist ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, es besteht ein separates Sondereigentum an der Garage. Das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht erstreckt sich nicht auf die Garage.

Es liegen mir keine Informationen zur Nutzung der Garage vor.

Die Garage ist zur Schubertstraße ausgerichtet.

Die Garage wurde nicht von innen besichtigt.

Bei der Garage handelt es sich um eine massive Fertigteilgarage mit Schwingtor aus Blech, ohne elektrischen Antrieb. Flachdach.

3.6.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen.

Befestigte Zugangs- und Zufahrtsfläche.

Abstellplatz für Müllbehälter und Fahrräder.

Gartenanlage und Pflanzungen, mit Baumbestand.

3.6.7 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Die Außenansicht des Gebäudes weist ein gepflegtes Erscheinungsbild mit bauzeitlichen Elementen auf. In den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2020 - 2023 ist kein Hinweis auf anstehende umfangreiche Sanierungsmaßnahmen oder bekannte Baumängel und Bauschäden enthalten.

Die Wohnung Nr. 6 ist in einem gepflegten und durchschnittlichen Zustand mit überwiegend aus dem Baujahr stammender Ausstattung. Nach Angaben der Nutzerin wurde ca. 2006 der Laminatboden in zwei Zimmern erneuert und ca. 2007 die Duschwanne eingebaut, die Fenster wurden 2004 getauscht. Soweit bekannt sind Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Elektroinstallation aus dem Baujahr.

Hausschwamm ist entsprechend der Bauart nicht zu erwarten.

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

3.7. Gebäudeflächen

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

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	Die GRZ/GFZ aus dem Bauantrag liegt mir nicht vor. Aus einer überschlägigen eigenen Berechnung aus der überbauten Fläche des Wohnblocks und der Garagen wurde die GRZ mit rd. 0,21 ermittelt, die GFZ aus der überbauten Fläche des Wohnblocks wurde mit rd. 0,57 ermittelt.
Bruttogrundfläche (BGF):	Die Bruttogrundfläche wird im vorliegenden Fall für die weiteren Berechnungen nicht benötigt, da es sich nicht um ein Sachwertobjekt handelt und keine Sachwertermittlung durchgeführt wird.
Wohnfläche (WF):	Es liegt ein Grundriss und eine Wohnflächenberechnungen aus der Bauakte vor. Gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung beträgt die Wohnfläche inkl. ½-Balkonanteil rd. 108 m². Da sich der Balkon über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt, beträgt der ½-Anteil rd. 9,3 m² und die angepasste Wohnfläche somit rd. 114 m². Die Angaben wurden plausibilisiert und sind aus der vorliegenden Flächenberechnung übernommen.

Wohnung Nr. 6		L	B	Faktor	Summe	
1. OG	Wohnen	4,75	5,00	0,97	23,04 m²	23,04 m²
	Küche	4,75	2,75	0,97	12,67 m²	12,67 m²
	Schlafzimmer	4,75	4,38	0,97	20,16 m²	20,16 m²
	Kinderzimmer 1	4,75	3,13	0,97	14,40 m²	14,40 m²
	Kinderzimmer 2	3,25	3,50	0,97	11,03 m²	11,03 m²
	Bad	3,25	2,00	0,97	6,31 m²	6,31 m²
	Abstellraum	1,00	2,00	0,97	1,94 m²	1,94 m²
	WC	1,00	2,00	0,97	1,94 m²	1,94 m²
	Flur	7,88	1,38	0,97	10,50 m²	
		2,13	1,25	0,97	2,58 m²	
				-0,97	0,00 m²	13,08 m²
	Balkon	12,38	1,50	0,50	9,28 m²	9,28 m²
	Summe					113,85 m²
						114,00 m²

4 WERTERMITTLUNG

4.1. Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz ist aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen, in den letzten Jahren steigend. Vor allem in Ballungszentren mit großem Arbeitsplatzangebot wurde dieser Trend seit 2012 beobachtet, zeigt sich abgeschwächt aber auch im Umland.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine hohe Inflation und seit Jahren wieder gestiegene Hypothekenzinsen. Bis Ende 2021 lagen die Bauzinsen auf einem historisch niedrigen Niveau mit rd. 1 %. Bis zum Wertermittlungstichtag waren die Bauzinsen mit rd. 4 % für eine 10-jährige Zinsbindung stark angestiegen und somit so hoch wie vor 2012.

Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB)

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz wird bis Mitte des Jahres 2022 ein Preisanstieg für wohnbauliche Nutzung beschrieben, in den städtisch strukturierten Bereichen wie auch in den ländlichen Bereichen. Das Marktgeschehen wird bis dahin nicht nur durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geprägt, sondern auch durch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen. Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nahezu konstant geblieben sind, stiegen sie seit 2016 kontinuierlich an. Die höchsten Durchschnittspreise in Rheinland-Pfalz liegen u.a. entlang der Rheinschiene von Mainz bis Würth am Rhein.

Das Mietpreisniveau hat sich seit 2021 um durchschnittlich rd. 10 % erhöht, es sind Angaben für Landau in der Pfalz veröffentlicht. Für die Stadt Landau wird gemäß LGMB in guter Lage und bei gehobenem Ausstattungsstandard ein Mietpreisniveau von 10,40 €/m² bzw. 9,20 €/m² angeführt. Das Mietpreisniveau ist für zwei Mustermietwohnungen (80 m² Wohnfläche) in Mehrfamilienhäusern für die Baujahre 2010 bzw. 1980 ermittelt.

Der obere Gutachterausschuss hat aufgrund von Auswertungen eine Zuordnung aller Gemeinden in Rheinland-Pfalz zu 6 Marktsegmenten vorgenommen, ausschlaggebend für die Zuordnung sind gewichtete Medianwerte der Kriterien Modellmieten (auf Gemarkungsebene aggregierte Angebotsmieten), gemarkungsdurchschnittliches Bodenrichtwertniveau und erfasste Kaufpreise (Mediane der Jahre 2016 bis 2021). Das Marktsegment 1 repräsentiert Gemeinden mit einem Ø-niedrigen Preisniveau und Marktsegment 6 mit einem Ø-hohen Preisniveau. Die Gemeinde Kandel ist dem Marktsegment 5 zugeordnet.

ISB Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz veröffentlicht regelmäßig eine Übersicht der aktuellen Entwicklung der Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz. Die Auswertungen basieren auf Daten aus der empirica-Preisdatenbank. Zuletzt wurde die Wohnungsmarktbeobachtung für das Jahr 2024 veröffentlicht.

Darin wird festgestellt, dass Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz im ersten Halbjahr 2024 im Mittel für 1,2 % weniger als im ersten Halbjahr 2023 zum Kauf angeboten werden. Seit 2012 hat sich der Quadratmeterpreis im Durchschnitt mehr als verdoppelt (+ 123 %). Im Kreis Germersheim liegt der durchschnittliche Angebotspreis bei 3.077 €/m², im Kreis Südliche Weinstraße bei 2.904 €/m².

Die Medianmiete für eine neu vermietete Wohnung in Rheinland-Pfalz lag bei 9,50 €/m² im 2. Quartal 2024 (2023: 8,97 €/m²) und damit 65,9 % höher als im Jahre 2023. Im Landkreis Germersheim liegt die Medianmiete zum gleichen Zeitpunkt bei 10,10 €/m² (2023: 10,00 €/m²), im Landkreis Südliche Weinstraße bei 9,54 €/m² (2023: 8,88 €/m²).

IVD Preisspiegel 2024

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in mittlerweile insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Edenkoben, Landau und Germersheim, für die südlichen Gemeinden Kandel und Würth am Rhein oder Bad Bergzabern sind keine Angaben enthalten.

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

Gemeinde	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Eigentumswohnungen - Bestand			
Edenkoben	1.500 €/m ²	1.700 €/m ²	2.200 €/m ²
Landau	1.800 €/m ²	1.900 €/m ²	2.300 €/m ²
Germersheim	1.700 €/m ²	2.000 €/m ²	2.300 €/m ²
Drei-Zimmer-Wohnung, ca. 80 m² groß, ohne PKS-Stellplatz aus dem Bestand. Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, einfaches Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Heizungsanlage, Einfachfenster, wenig bevorzugte Wohnlage. Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur. Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage			

4.2. Wertermittlungsverfahren

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

Die in der ImmoWertV 2021 normierten Wertermittlungsverfahren sollen modellhaft die Preisbildung am Markt spiegeln und näherungsweise zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Die drei normierten Verfahren sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bzgl. ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale. Für Eigentumswohnungen kommt bei ausreichend erfassten Kaufpreisen oftmals das Vergleichswertverfahren zum Ansatz.

Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen und kann so bei vermieteten Eigentumswohnungen Anwendung finden.

Orientiert sich die Preisbildung nicht am Ertrag, sondern an der Substanz der baulichen Anlagen und Grund und Boden und steht die Eigennutzung bei Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern im Vordergrund, so kommt das Sachwertverfahren zum Ansatz.

4.3. Verfahrenswahl und Vorgehensweise

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus. Es gehört damit zu den bebauten Grundstücken, bei deren Werteinschätzung am Markt in erster Linie das Vergleichswertverfahren heranzuziehen ist, sofern geeignete Vergleichsdaten zur Verfügung stehen.

Die Eigentumswohnung kann auch unter Renditegesichtspunkten bewertet werden. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge aus dem Grundstück. Da die Wohnung nicht eigengenutzt ist, eignet sich das Ertragswertverfahren zur Wertfindung.

Zunächst wird geprüft, ob geeignete Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Rheinpfalz verfügbar sind. Sofern geeignete/plausible Vergleichspreise vorhanden sind, wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Sollten keine geeigneten oder plausiblen oder in ausreichender Anzahl vorhandene Vergleichswerte vorliegen, so wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

4.4.3 Bodenwertentwicklung

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

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

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone im gleichen Zeitraum (2014 bis 2022) um rd. 56 % nach oben entwickelt, von 2020 auf 2022 wurde der Bodenrichtwert um rd. 32 % angehoben und von 2022 auf 2024 um weitere rd. 8 %. Die Bodenwertentwicklung in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt über den Zeitraum 2014 – 2022 betrachtet unterhalb der durchschnittlichen Entwicklung im Landkreis Germersheim.

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

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0	x	270,00 €/m ²	=	270,00 €/m ²
angepasster BRW				rd.	270,00 €/m ²

4.4.4 Bodenwertberechnung

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

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

Lage: Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, die im Norden an die Bahnlinie grenzt, im Südosten an Flächen des Gemeinbedarfs und an eine WA-Zone und durch eine Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet ist. Innerhalb der Bodenrichtwertzone weist das gegenständliche Grundstück eine durchschnittliche Lage auf, daher ist weder ein lagebedingter Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist eine Grundstücksgröße von 800 m² angegeben. Das gegenständliche Grundstück ist 2.875 m² eine deutliche Abweichung nach oben auf, daher wird eine Größenanpassung vorgenommen. Die Anpassung erfolgt mit - 10 %.

Zuschnitt: Eine effiziente Grundstücksnutzung ist gegeben, keine Anpassung erforderlich.

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

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.3) = **270,00 €/m²**

Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts

Anpassungen - 10,0 % von 270,00 €/m² = 243,00 €/m²

angepasster BRW 243,00 €/m²

rd. 243,00 €/m²

Marktkonformer anteiliger Bodenwert SE-Nr. 6 (Wohnung)

Grundstücksgröße 2.875 m²

Miteigentumsanteil 70,398/1.000

Anteilige Grundstücksfläche 202,39 m²

Bodenwert 243,00 €/m² x 202,39 m² = 49.181,64 €

rd. 49.200,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird der marktkonforme anteilige Bodenwert (SE-Nr. 6) mit **rd. 51.700,00 €** ermittelt.

Marktkonformer anteiliger Bodenwert TE-Nr. 6 (Garage)

Grundstücksgröße 2.875 m²

Miteigentumsanteil 4,046/1.000

Anteilige Grundstücksfläche 11,63 m²

Bodenwert 243,00 €/m² x 11,63 m² = 2.826,64 €

rd. 2.800,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird der marktkonforme anteilige Bodenwert (TE-Nr. 6) mit **rd. 2.800,00 €** ermittelt.

4.5. Wertermittlung SE-Nr. 6 (Wohnung)

4.5.1 Ertragswertermittlung

4.5.1.1 Allgemeines

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

4.5.1.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

Der Rohertrag wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten ermittelt.

Tatsächliche Erträge: Die Wohnung ist zum WES nicht vermietet, die Wohnung wird von der Wohnungsberechtigten entgeltfrei genutzt (vgl. Kap. 3.3.2).

Marktüblich erzielbare Erträge: Kandel verfügt nicht über einen gemeindeeigenen Mietspiegel, liegt aber im Bereich des Mietspiegels für den Bereich der Südpfalz, der zuletzt 2022 fortgeschrieben wurde. Für die Baualtersklasse 1965-1979, eine mittlere Bauweise, gute Ausstattung und eine Wohnungsgröße größer 90 m² ist eine ortsübliche Miete in einer Spanne von 5,43 €/m² - 6,59 €/m² (Stand 09/2022) abzulesen, für eine gute Bauweise und eine bessere Ausstattung von 6,37 €/m² - 9,33 €/m².

Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete bezieht sich auf die durchschnittlich gezahlte Miete in einer Gemeinde, bei der Marktmiete handelt es sich um die Miete, die bei einer Neuvermietung zu erzielen ist. Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung kann die aus dem Mietspiegel für die Südpfalz abgeleitete ortsübliche Miete auf rd. 8,50 €/m² eingeordnet werden.

Gemäß Recherche in einschlägigen Immobilienportalen liegen die Angebotsmieten in einer Mietpreisspanne zwischen rd. 8,00 – 13,00 €/m² mit einem Schwerpunktwert von rd. 9,50 €/m².

Der IVD-Preisspiegel 2024 für Rheinland-Pfalz weist für Kandel keine Mieten aus. Für die Gemeinden Edenkoben, Landau und Germersheim sind Mieten angegeben und liegen für Bestandswohnungen mit Baujahr nach 1948 und mittleren bis guten Wohnwert zwischen 8,50 und 11,00 €/m².

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume wird im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 (LGMB 2023) für das Marktsegment 5 (Kandel ist gemäß Auskunft des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz dem Marktsegment 5 zugeordnet) bei einem Bodenwertniveau von durchschnittlich 300 €/m² zum Stichtag 01.01.2022 eine (marktübliche) Miete von rd. 8,00 €/m² (bei einer Objektgröße von 100 m² Wohnfläche) zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Größe der Wohnung, der Ortslage, der Lage, der gewonnenen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung und dem vorhandenen Ausstattungsstandard wird ein marktüblich erzielbarer Er-

trag von 9,00 €/m² in Ansatz gebracht, dies entspricht einem überwiegend mittleren Wohnwert des IVD-Preisspiegels.

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

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird mit rd. 114 m² in Ansatz gebracht (vgl. Kap. 3.7).

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Vom Gutachterausschuss werden seit der Veröffentlichung des Landesgrundstücksmarktberichts 2023 die Liegenschaftszinssätze nicht mehr auf der Grundlage von pauschalen Bewirtschaftungskostenansätzen ermittelt, sondern nach Einzelkostenansätzen gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Die Einzelkostenansätze sind auf Seite 25 aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angibt.

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 ist die übliche GND für Wohnhäuser und Wohnungen mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird üblicherweise auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Objekts ermittelt. Bei unterlassener Instandhaltung oder durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen kann sich die RND verkürzen oder verlängern. Im Fall von Modernisierungen stellt Anlage 2 ImmoWertV 2021 ein Modell zur Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer zur Verfügung, das Modell berücksichtigt einzelne Modernisierungselemente.

Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1970, das Gebäude weist zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von 54 Jahren (= 2024 – 1970) auf.

Das Bewertungsobjekt wurde teilweise modernisiert, die Modernisierungsmaßnahmen liegen einige Jahre zurück. Hierfür wird ein mittlerer Modernisierungsgrad mit 6 Modernisierungspunkten zu Grunde gelegt.

Für das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag die RND gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 2 mit 35 Jahren hergeleitet.

Als marktgerechter Ansatz erfolgt der Ansatz der RND mit 35 Jahren.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 und § 34 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 dient der Liegenschaftszinssatz der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2024 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen von 1,5 - 4,5 %.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Rheinland-Pfalz hat der Obere Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume für 6 Marktsegmente abgeleitet und eine Zuordnung von Gemeinden und Stadtteilen zu den Marktsegmenten veröffentlicht. Kandel ist dem Marktsegment 5 zugeordnet, dieses bezieht sich auf ein Ø Bodenwertniveau von 300 €/m² und eine marktübliche Kaltmiete von 8,00 €/m² Wohnfläche bei einer Wohnfläche von 100 m². Für das Marktsegment 5 lässt sich der von Wohnfläche und Restnutzungsdauer abhängige Liegenschaftszinssatz mit 1,70 % (Standardabweichung von +/- 0,85) ableiten.

Die Zuordnung zu den Marktsegmenten und damit verbundenem Ø Bodenwertniveau und marktüblicher Kaltmiete bezieht sich auf zurückliegende Auswertungen aus den Jahren 2020 – 2022 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2015 – 2020 auf den Stichtag 01.01.2022.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren und Risiken wird der objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz innerhalb der Standardabweichung mit 2,0 % in Ansatz gebracht.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 35 Jahren RND und 2,0 % 24,999.

Marktanpassung

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

4.5.1.3 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.5.1.2 erläuterten Ansätze berechnet sich der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m ² /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Wohnung Nr. 6	114 m ²	9,00 €	1.026,00 €	12.312,00 €
Stellplatz Nr. 6 *				
Summe			1.026,00 €	12.312,00 €

- * Das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 6 wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Kap. 4.5.3 auf Seite 28 berücksichtigt.

Jahresrohertrag **12.312,00 €**

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnen	1 Einheit	x	420 €	=	420 €	
Instandhaltungskosten Wohnen	114 m ²	x	13,80 €/m ²	=	1.573,20 €	
Mietausfallwagnis	2 %	von	12.312,00 €	=	246,20 €	2.239,55 €

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag **10.072,45 €**

./. Verzinsung des Bodenwertes 2,0 % von 49.200,00 € 984,00 €

Reinertrag Gebäude **9.088,45 €**

Restnutzungsdauer	35 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,0 %
x Barwertfaktor	24,999

Ertragswert der baulichen Anlagen **227.202,16 €**

+ Bodenwert 49.200,00 €

Vorläufiger Ertragswert **276.402,16 €**

Vergleichskennziffern

vorläufiger Ertragswert je m ² Wohnfläche	rd. 2.425 €/m ² WF
Rohertragsvervielfältiger	22,45
Reinertragsvervielfältiger	27,44

4.5.2 Vergleichswertermittlung

4.5.2.1 Allgemeines

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert des Grundstücks aus geeigneten Kaufpreisen ggf. unter Anwendung statistischer Verfahren ermittelt.

Der ermittelte vorläufige Vergleichswert ist unter Berücksichtigung evtl. vorhandener wertrelevanter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale an den Grundstücksmarkt anzupassen.

4.5.2.2 Verfügbare Vergleichspreise

Kaufpreise

Das Katasteramt Rheinpfalz übermittelte auf Anfrage Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung für die Objektart Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche größer 90 m² und den Teilmarkt Weiterverkauf für den Registrierungszeitraum 01/2022 bis 07/2024. Es wurden 9 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Die relativen Kaufpreise stammen von Objekten mit unterschiedlichen Baujahren (Spanne 1951 – 2002) und liegen nach Abzug von einem Stellplatzanteil bzw. Sondernutzungsrecht an Stellplatz oder sonstigen Besonderheiten zwischen 1.288 €/m² - 3.370 €/m².

Konjunkturelle Anpassung - Umrechnung auf Wertermittlungstichtag

Zur Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die vom Gutachterausschuss übermittelten Verkaufsfälle nach § 7 ImmoWertV 2021 durch den Ansatz von Indexreihen an die allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Eine Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag kann mit dem im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Index für Wohnungseigentum bzw. den nachträglich veröffentlichten Ergänzungen zum Landesgrundstücksmarktbericht (Aktuelle Marktentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag (WES) erfolgen. Im Zeitraum 2022 bis zum WES lag keine einheitliche Entwicklung am Grundstücksmarkt vor. Insgesamt zeigte der Grundstücksmarkt eine rückläufige Entwicklung mit zuletzt Seitwärtsbewegungen.

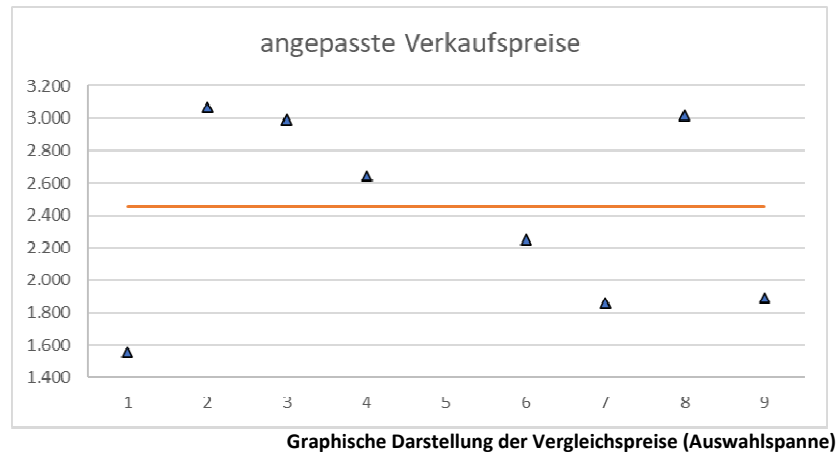
Qualitative Anpassung

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

Vergleichspreise

Die auf den Wertermittlungstichtag indexierten Vergleichspreise wurden um 1 Vergleichspreis reduziert, da dieser außerhalb der 1,5-fachen Standardabweichung liegt. Die 8 verbleibenden Kauffälle weisen eine Spanne von 1.560 €/m² - 3.066 €/m² auf. Vergleichspreise aus Objekten mit Baujahr < 1980 liegen in der unteren Hälfte der Spanne, mit Baujahr > 1980 in der oberen Hälfte.

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



Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Adresse der Objekte nicht angegeben.

Nr.	Datum	WFI	rel. Kaufpreis	Zeitliche Anpassung	Anpassung an Wohnfläche	Angepasster rel. Kaufpreis	Auswahlspanne rel. Kaufpreise
1	04/2022	93 qm	1.753 €/qm	0,89	1,00	1.560 €/qm	1.560 €/qm
2	05/2022	111,6 qm	3.369 €/qm	0,91	1,00	3.066 €/qm	3.066 €/qm
3	08/2022	94 qm	3.362 €/qm	0,89	1,00	2.992 €/qm	2.992 €/qm
4	11/2022	120 qm	2.817 €/qm	0,94	1,00	2.648 €/qm	2.648 €/qm
5	05/2023	106,4 qm	1.476 €/qm	0,97	1,00	1.431 €/qm	
6	08/2023	106,4 qm	2.274 €/qm	0,99	1,00	2.252 €/qm	2.252 €/qm
7	01/2024	108 qm	1.824 €/qm	1,02	1,00	1.861 €/qm	1.861 €/qm
8	02/2024	105 qm	2.876 €/qm	1,05	1,00	3.020 €/qm	3.020 €/qm
9	03/2024	118,6 qm	1.838 €/qm	1,03	1,00	1.893 €/qm	1.893 €/qm
Mittelwert						2.395 €/qm	2.411 €/qm
Median						2.450 €/qm	2.450 €/qm
Maximalwert						3.066 €/qm	3.066 €/qm
Minimalwert						1.431 €/qm	1.560 €/qm
Standardabweichung						627 €/qm	599 €/qm
Variationskoeffizient						0,262	0,248

4.5.2.3 Vergleichswertberechnung

In der nachfolgenden Vergleichswertberechnung erfolgt entsprechend der verfügbaren Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Katasteramts Rheinpfalz und der oben vorgenommenen zeitlichen Fortschreibung und der Anpassungen an die Wohnfläche der Ansatz mit rd. 2.450,00 €/qm. Es wird Bezug genommen auf den Median, da der Median repräsentativer für die Stichprobe ist. Eine weitere objekt-spezifische Anpassung wird nicht vorgenommen, es erfolgte kein Zu- oder Abschlag.

Ausgangswert [€/m²]	2.450	
x Anpassung	1,00	2.450
Vergleichspreis [€/m²]		2.450
x Wohnfläche [m²]		114
= Vorläufiger Vergleichswert		279.300 €

Das Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 6 wird im Abschnitt 4.5.3 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

4.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

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

Sondernutzungsrecht an Außenstellplatz Nr. 6

Das zugeordnete Sondernutzungsrecht hat einen zusätzlichen Werteinfluss, dieser wird in Anlehnung an die Veröffentlichung im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 von Vergleichsfaktoren für Pkw-Stellplätze mit rd. 7.000,00 € in Ansatz gebracht. In der plausibilisierenden Ertragswertberechnung lässt der Wertansatz mit einem Ertrag von 25,00 € bestätigen.

Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten

Es liegen keine Erkenntnisse zu größeren Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum, die über die übliche Instandhaltung hinausgehen, vor.

Es liegen keine weiteren wesentlich wertrelevanten Umstände vor, die einen Zu- oder Abschlag bedingen.

Eintragungen in Abteilung II

Es sind wertrelevante Eintragungen vorhanden.

Die wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II werden nicht im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht, siehe hierzu Kap. 4.8.

4.5.4 Verfahrensergebnisse

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

	Vergleichswert	Ertragswert
vorläufiger Wert Wohnung Nr. 6	279.300,00 €	277.6752,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz Nr. 6	7.000 ,00 €	7.000 ,00 €
Eintragungen in Abteilung II (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeit) *		
Verfahrensergebnis	286.300,00 €	284.652,21 €
gerundet	286.000,00 €	285.000,00 €

* Die wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II werden nicht im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht, siehe hierzu Kap. 4.8.

4.5.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde mit rd. 286.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 285.000,00 € ermittelt.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert

für den 70,398/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, Schubertstraße 20 in 76870 Kandel,

Wohnungsgrundbuch Kandel, Blatt 4365, Flurstück Nr. 9385/16 und 9385/14,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss und dem Keller Nr. 6 laut

Aufteilungsplan sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 6

zum Wertermittlungstichtag 05.07.2024 mit

rd.

286.000,00 € (zweihundertsechsdachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Dies entspricht rd. 2.509 €/m² Wohnfläche inkl. Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 6.

4.6. Wertermittlung TE-Nr. 6 (Garage)**4.6.1 Bodenwertermittlung**

Siehe Kap. 4.4.

4.6.2 Ertragswertermittlung**4.6.2.1 Allgemeines**

Siehe hierzu Kap. 4.5.1.1.

4.6.2.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag	60,00 € pro Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 16,58 % nach Einzelkostenansätzen, Mietausfall 2% vom Rohertrag Instandhaltung 104,00 € pro Jahr Verwaltungskosten 46,00 € pro Jahr
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Liegenschaftszinssatz	Für Garagengrundstücke sind vom Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wird mit 4 % geschätzt.
Barwertfaktor	15,622 (RND 25 Jahre, LSZ 4,0 %)
Marktanpassung	keine weitere Anpassung

4.6.2.3 Ertragswertberechnung

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

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m ² /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Garagenstellplatz	1 Stk.	60,00 €	60,00 €	720,00 €
Summe	1 Stk.		60,00 €	720,00 €

Jahresrohertrag	720,00 €
------------------------	-----------------

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	
prozentual	16,58 % von 720,00 € 119,38 €

Markttüblich erzielbarer Jahresreinertrag	600,62 €
--	-----------------

./. Verzinsung des Bodenwertes	4,0 % von 2.800,00 € 112,00 €
---------------------------------------	-------------------------------

Reinertrag Gebäude	488,62 €
---------------------------	-----------------

Restnutzungsdauer, gewichtet	25 Jahre
Liegenschaftszinssatz	4,0 %
x Barwertfaktor	15,622

Ertragswert der baulichen Anlagen	7.633,22 €
--	-------------------

+ Bodenwert	2.800,00 €
-------------	------------

Vorläufiger Ertragswert	10.433,22 €
--------------------------------	--------------------

4.6.3 Vergleichswertermittlung

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 sind Vergleichsfaktoren für Pkw-Stellplätze und Garagen im Teileigentum und Garagen im Volleigentum veröffentlicht.

Für das Marktsegment 5, in das Kandel eingeordnet ist, beträgt der Vergleichsfaktor 11.000 €.

Im Vergleich zur Modellbeschreibung sind keine wesentlichen Abweichungen vorhanden.

Als vorläufiger Vergleichswert kann somit ein Wert von 11.000,00 € in Ansatz gebracht werden.

4.6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6.5 Verfahrensergebnis

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

	Vergleichswert	Ertragswert
vorläufiger Verfahrenswerte	11.000,00 €	10.433,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
keine	0,00 €	0,00 €
Verfahrenswerte	11.000,00 €	10.433,22 €
gerundet	11.000,00 €	10.500,00 €

Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss Ludwigshafen wertet Kauffälle für den Teilmarkt „Garagen/Stellplätze, Wiederverkauf“ aus.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 sind Kauffälle aus den Jahren 2020-2021 ausgewertet. Der Ø-Preis liegt innerhalb einer Spanne von 3.000,00 € bis 30.000,00 € bei rd. 11.200,00 €.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 sind Kauffälle aus dem Jahr 2022 ausgewertet. Der Ø-Preis liegt innerhalb einer Spanne von 7.000,00 € bis 23.000,00 € bei rd. 16.000,00 €.

Der ermittelte Wert liegt ebenfalls innerhalb der veröffentlichten Kaufpreisspannen und kann daher als plausibel angenommen werden.

4.6.6 Verkehrswert

Der Vergleichswert wurde mit rd. 11.000,00 € ermittelt.

Der zusätzlich ermittelte Ertragswert beträgt rd. 10.500,00 €.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert

für den 4,046/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

(Teileigentums-)Grundbuch von Kandel, Blatt 4380, BV lfd. Nr. 2, Flurstücke Nr. 9385/16 und 9385/14

Schubertstraße 20 in 76870 Kandel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 6

zum Wertermittlungstichtag 05.07.2024

mit rd.

11.000,00 € (elftausend Euro)

ermittelt.

4.7. Zusammenstellung Verkehrswerte

Das Sondereigentum Nr. 6 (Wohnung) ist im Wohnungsgrundbuch Blatt 4365 als lfd. Nr. 2 gebucht, das Sondereigentum Nr. 6 (Garage) ist im Teileigentumsgrundbuch Blatt 4380 als lfd. Nr. 2 gebucht.

Bei der Zwangsversteigerung von mehreren Grundstücken muss für jedes Grundstück ein gesonderter Wert festgesetzt werden.

Zum Wertermittlungstichtag 05.07.2024 wurden folgende Verkehrswerte ermittelt:

	Wohnung Nr. 6	Garage Nr. 6
Verkehrswert, unbelastet	286.000,00 €	11.000,00 €

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt.

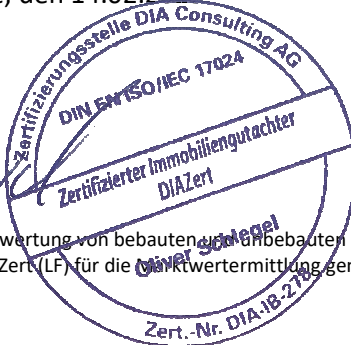
Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 14.02.2025

Oliver Schlegel

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



4.8. Rechte und Belastungen

4.8.1 Abteilung II lfd. Nr. 1, 2, 4- Geh- und Fahrrecht, Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht

Im Grundbuch Blatt 4365 und Blatt 4380 sind in Abteilung II des Grundbuchs unter den lfd. Nrn. 1, 2 und 4 folgende Eintragungen vorhanden:

Eintragungsvermerke in den Grundbüchern

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 4359 BV-Nr. 1 Flst. 9385/14, von Grundstück Blatt 4231 BV-Nr. 4 Flst. 9385/15 und von Grundstück Blatt 1111 BV-Nr. 2335 Flst. 9385/17, gemäß Bewilligung vom 24.01.1991; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; eingetragen am 22.08.1991. Umgeschrieben am 22.08.1991.

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 4359 BV-Nr. 1 Flst. 9385/14, von Grundstück Blatt 4231 BV-Nr. 4 Flst. 9385/15 und von Grundstück Blatt 1111 BV-Nr. 2335 Flst. 9385/17, gemäß Bewilligung vom 24.01.1991; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; eingetragen am 22.08.1991. Umgeschrieben am 22.08.1991.

lfd. Nr. 4: Lastend auf Grundstück Flst. 9385/14: Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 4359 BV-Nr. 1 Flst. 9385/15 und für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 9385/17. Gemäß Bewilligung vom 07.03.1991, eingetragen am 22.08.1991. Umgeschrieben [...] am 10.12.1991.

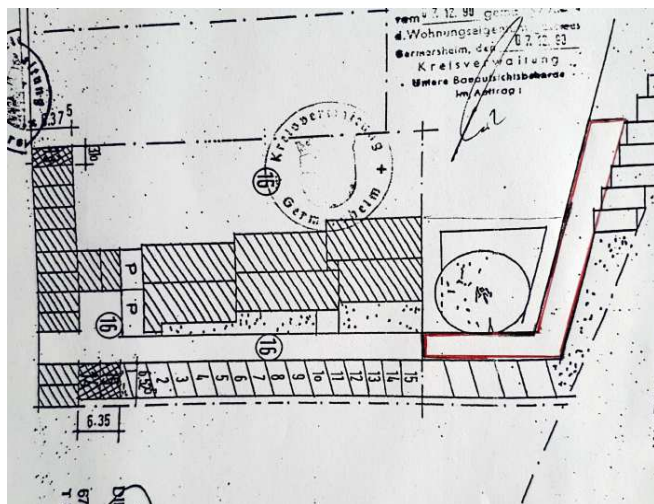
Inhalt

Mit der Urkunde vom 24.01.1991 wurde folgendes bewilligt und beantragt:

„Über das Grundstück Flst.-Nr. 9385/14 wird die Zufahrt zu den Grundstücken Flst.-Nr. 9385/15 und 9385/17 erfolgen.

Weiter werden innerhalb der Zufahrtsfläche die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas, Telefon und Kabelanschluß verlegt.

Die Fläche ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet.“



Auszug aus Bewilligungsurkunde



Auszug aus Liegenschaftskarte (Quelle: VermKV Rheinpfalz)

Beurteilung Geh- und Fahrrecht

Das Geh- und Fahrrecht wird augenscheinlich nicht in Anspruch genommen, da zwischen den Flurstücken Nr. 9385/14 und 9385/15 ein Zaun errichtet ist. In der Örtlichkeit werden die Flurstücke Nr. 9385/15 und 9385/17 über das Flurstück Nr. 9385/20 verkehrstechnisch erschlossen, in der Liegenschaftskarte findet sich ein Hinweis auf eine Baulast, deren Inhalt mir jedoch nicht bekannt ist.

Es kann geprüft werden, ob die Eintragung noch erforderlich ist oder die Löschung beantragt werden kann.

Das Geh- und Fahrrecht wird daher bezogen auf das Bewertungsobjekt als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Beurteilung Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht

Das Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht zugunsten von Flurstück Nr. 9385/15 und 9385/17 wird als nicht wesentlich wertbeeinflussend beurteilt, da der betreffende Grundstücksbereich als Zufahrt genutzt wird und im hinteren Grundstücksbereich gemäß vorliegender Informationen baulich nicht genutzt werden kann.

Mir liegen keine weiteren Informationen zur tatsächlichen Inanspruchnahme des Leitungsrechts vor.

Bewertung

Gemäß der vorangegangenen Beurteilung der Grunddienstbarkeiten wird aus den Eintragungen in Abteilung II lfd. Nr. 1, 2 und 4 zum Wertermittlungstichtag 05.07.2024 kein wertrelevanter Werteeinfluss festgestellt.

4.8.2 Abteilung II lfd. Nr. 5 – Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht

Im Grundbuch Blatt 4365 ist in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 5 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) bedingt, für ### geb. ###, geb. am dd.mm.1935. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 26.10.2006 (UR.Nr. S 1342/06, Notar Friedrich Schneider in Wörth) eingetragen am 08.01.2019.

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

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

Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht

Das Wohnungsrecht ist unentgeltlich und besteht an allen Räumen der Wohnung.

Mitbenutzungsrecht der üblicherweise zum gemeinsamen Gebrauch der Bewohner bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen, und dem Stellplatz.

Der Mietausfall beträgt 1.051,00 €/Monat, 12.612,00 €/Jahr, siehe Ertragswertberechnung. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht am Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz Nr. 6 mit 25,00 € pro Monat berücksichtigt.

Die Berechtigte ist zum Wertermittlungstichtag 88 Jahre alt, die durchschnittliche Lebenserwartung beträgt 4,97 Jahre.

Der Leibrentenbarwertfaktor beträgt 4,1273, jährlich nachschüssig (weiblich, 88 Jahre, 4,0 %).

Der Eigentümer trägt die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und Schönheitsreparaturen.

Die Berechtigten tragen die umlagefähigen Bewirtschaftungs-/Betriebskosten.

Die finanzmathematische Belastung durch das Wohnungsrecht wurde mit rd. 52.000,00 € ermittelt.

Der belastete Verkehrswert wird aus dem unbelasteten Verkehrswert unter Berücksichtigung des finanzmathematischen Wohnungs- und Mitbenutzungswerts und eines Marktanpassungsabschlags abgeleitet.

Der Marktanpassungsabschlag wird wesentlich beeinflusst von der Lebenserwartung der berechtigten Person, dem Verhältnis aus wirtschaftlicher Wertminderung zum unbelasteten Verkehrswert und wie sich das Immobilienangebot vor Ort darstellt. Eine genaue Berechnung des Abschlags ist nicht möglich, dieser kann nur anhand der wertrelevanten Faktoren geschätzt werden. Es gibt hierfür keine allgemein gültigen Marktanpassungsfaktoren.

Verkehrswert, unbelastet	=	286.000,00 €
Finanzmathematischer Wert Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht	-	52.000,00 €
Zwischenwert	=	234.000,00 €
Marktanpassungsabschlag (5 % von 300.000 €)	-	14.300,00 €
Verkehrswert, mit Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht belastet	=	219.700,00 €
	rd.	220.000,00 €
Wertminderung durch Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht		
Verkehrswert, unbelastet		286.000,00 €
Verkehrswert, mit Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht belastet	-	220.000,00 €
Belastung durch Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht	=	- 66.000,00 €

Der Werteinfluss durch die Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 5 von Grundbuchblatt 4365 wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2024

mit rd. **66.000,00 €** (sechshundsechzigtausend Euro) geschätzt.

LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

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

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

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

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

Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Verlags

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

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

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

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

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

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