

BestValue Immobilienbewertung

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



Gutachten-Nr.: 2024-08-07-V-50
Aktenzeichen: 3 K 37/24
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein

Dreifamilienhaus

nebst Garten und Garage mit Carport

½-Anteil am Verkehrswert: 330.000,00 EUR

(Gesamtverkehrswert: 660.000,00 EUR)

zum Stichtag 10.09.2024

Digitale Ausfertigung

Selina Butz, M.Sc.

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

Zertifizierte Sachverständige nach Dekra D1 und D2

Zusammenfassung

Objektadresse	Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein
Amtsgericht	Kandel
Grundbuch von	Wörth
Grundbuchblatt	1835
Flurstück	1386/229
Grundstücksfläche	770 m ²
Objektart	Dreifamilienhaus
Wohnfläche	rd. 337 m ²
Baujahr	1969
Tag der Ortsbesichtigung	10.09.2024
Wertermittlungsstichtag	10.09.2024
Qualitätsstichtag	10.09.2024
Erstellungsdatum	06.12.2024
Vermietungsstand	eigengenutzt (EG), leerstehend (OG), vermietet (DG)
Bodenwert	379.000,00 €
Verkehrswert gesamt	660.000,00 €
½-Anteil	330.000,00 €

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	7
1.5 Fragen des Gerichts.....	7
2. Erläuterungen zum Umfang	9
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	11
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	13
5. Standortanalyse	15
5.1 Lageübersicht	15
5.2 Makrolage	16
5.3 Mikrolage	18
6. Objektbeschreibung	20
6.1 Grundstück.....	20
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	21
6.2.1 Gebäudestruktur	21
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	22
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	23
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	23
6.2.5 Allgemeinbeurteilung.....	26
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	27
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	27
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	28
7. Marktanalyse	30
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	30
7.2 Mietmarkt.....	31
7.3 Grundstücksmarkt.....	32
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	46
8.3.4 Sachwertermittlung.....	52
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	54
9. Verkehrswert (Marktwert).....	55
Anlagen.....	56
Fotodokumentation	56
Lageplan	62
Grundrisse, Ansichten, Schnitt.....	63
Risikokartierung.....	68

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	07.08.2024 (Datum Auftragschreiben)
Auftraggeber	Amtsgericht Landau in der Pfalz -Vollstreckungsgericht- Marienring 13 76829 Landau in der Pfalz
Eigentümer	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
Objektadresse	Veilchenstr. 1 76744 Wörth am Rhein
Objektart	Dreifamilienhaus
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB (davon ½-Anteil) im Rahmen der Zwangsversteigerung.

1.2 Gutachtenerstellung

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

1.3 Stichtage

Ortsbesichtigung

10.09.2024, 12:30 – 13:15 Uhr

Beteiligte

Frau *anonymisiert*, Bewohnerin und Familienangehörige

M.Sc. Selina Butz, Sachverständige

Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 14.08.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Sowohl Antragssteller als auch Antragsgegner sind ohne Rückmeldung nicht zur Besichtigung erschienen.

Wertermittlungsstichtag

10.09.2024

Qualitätsstichtag

10.09.2024

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 ein Familienmitglied ermöglicht, welches die Immobilie bewohnt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten nur in Teilbereichen besichtigt werden. Nicht begangen werden konnte die Wohneinheit im Obergeschoss, welche laut Bewohnerangaben leerstehend ist sowie der Keller und die Garage.

Für die nicht besichtigten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadenfreiheit vorliegt. Anderslautende Aussagen wurden auf Nachfrage bei der Ortsbesichtigung auch nicht gemacht.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des $\frac{1}{2}$ -Anteils zur Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft ermittelt. Es handelt sich um einen rechnerisch ermittelten Anteil, welcher schwer marktgängig ist, da der jeweilige Miteigentümer in seiner Verfügungsmacht eingeschränkt ist. Somit ist der Kreis möglicher Ersteher erheblich begrenzt. Ob und in welcher Höhe ein Abschlag auf den Wert des Bruchteilseigentum gerechtfertigt ist, kann schwer beurteilt werden, da Bruchteile nur selten auf dem Grundstücksmarkt gehandelt werden. Es wird deshalb nur der rechnerische Bruchteil ($\frac{1}{2}$) vom Verkehrswert dargestellt.

Das Obergeschoss, der Keller und die Garage konnten nicht begangen werden. Es wird vermutet, dass der Keller in Teilen zu Wohnzwecken ausgebaut wurde, da sich vier Klingelschilder und vier Briefkästen am Hauseingang befinden. Ein möglicher Ausbau ist beim Bauamt nicht beantragt worden. Der Keller wird daher ausschließlich als Nutzfläche bewertet.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 5 % auf den vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen (rund 35.000 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Im Dachgeschoss befinden sich vor dem Wohnungseingang ein weiteres Zimmer und ein WC mit Zugang aus dem Flur. Diese Räumlichkeiten werden derzeit von einem Familienmitglied genutzt, welches das Erdgeschoss ebenfalls mit nutzt. Die Wohnfläche wird der Dachgeschosswohnung zugeordnet.

1.5 Fragen des Gerichts

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

- (1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hier nicht vorhanden.

- (2) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:

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

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

Es ist kein Verwalter bestellt.

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

Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

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

Hier nicht vorhanden.

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

Hier nicht vorhanden.

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

Hier nicht vorhanden.

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

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.

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

Verkehrswertermittlung des Dreifamilienhauses (1/2-Anteil)

Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein

Aktenzeichen: 3 K 37/24



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

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

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

3. Allgemeine Begrifflichkeiten

Verkehrswert (§ 194, BauGB)

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

Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)

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

Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)

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

Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)

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

Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)

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

Nutzfläche (DIN 277)

Ist der Anteil der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z. B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird.

Verkehrsflächen (VF) wie Aufzüge, Flure etc. gehören nicht zur Nutzfläche.

Wohnfläche (WoFIV)

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

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

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

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

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

4. Wertermittlungsgrundlagen

Vom den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Keine

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 20.08.2024 mit letzter Änderung vom 23.07.2024)
- Bauakte mit Baugenehmigung, Berechnungen, Grundrissen, Schnitt und Ansichten
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 19.08.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 19.08.2024
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Auskunft zur Erschließungssituation der Stadtverwaltung
- Bewertungsrelevante Parameter

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

Gesetzliche Grundlagen und Literatur

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

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

BelWertV: Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

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

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

Literatur

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

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

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

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

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

5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

Ort	Wörth am Rhein
Landkreis	Germersheim
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	18.405
Fläche²	ca. 131,6 km ²
Demografiety³	<p>Typ 4: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen</p> <p><i>„Die Städte und Gemeinden im Typ 4 zählen zu den stabilen ländlichen Gemeinden. Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren durchschnittlich von der Arbeitsplatzentwicklung profitiert und weisen eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf. Da der Anteil der über 80-Jährigen auch eher im Durchschnitt liegt, verschafft dieser Umstand den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i></p>
Kaufkraftindex⁴	101,0 (Index BRD = 100 » 27.926 € pro Einwohner und Jahr)

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 31.12.2023

² Quelle: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2024

Arbeitsmarkt⁵

Arbeitslosenquote Bund	6,1 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,5 % (+0,4 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Kreis Germersheim	5,2 % (+0,7 zum Vorjahr)

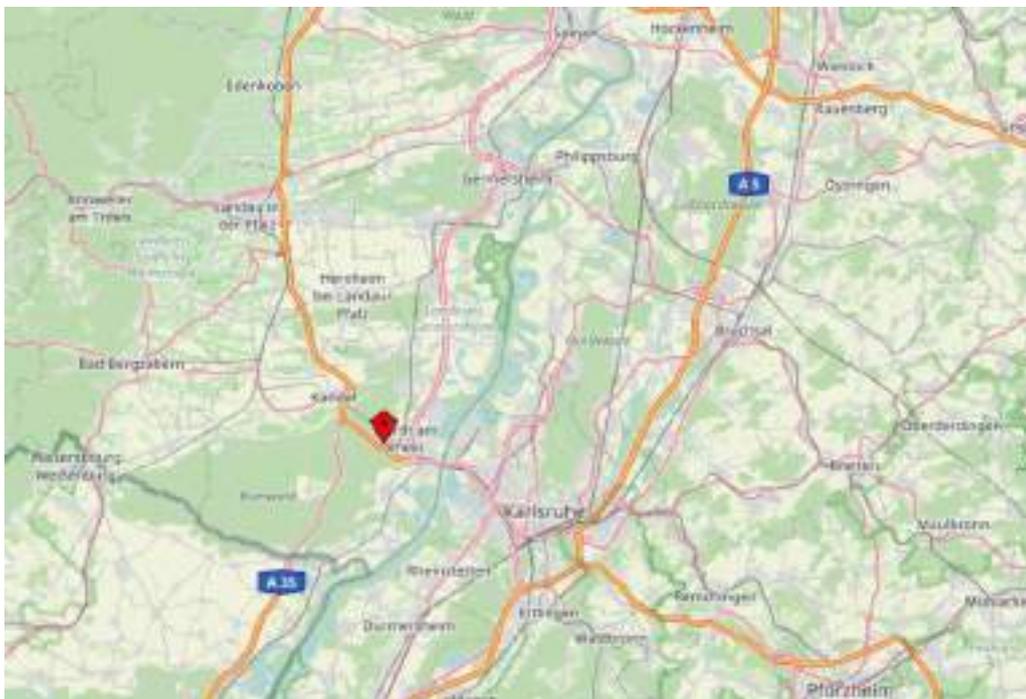
Entfernungen

Karlsruhe	ca. 7 km
Kandel	ca. 8 km
Landau i.d. Pfalz	ca. 21 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 2 km)
Bundesstraße	B 9 (ca. 2 km), B 10 (ca. 3 km), B 427 (ca. 8 km)
Bahnhof	Karlsruhe (ca. 20 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 43 km), Stuttgart (ca. 97 km), Frankfurt a.M. (ca. 145 km)

5.2 Makrolage



Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein- Regionale Lage⁶

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand August 2024

⁶ Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Dreifamilienhauses (1/2-Anteil)

Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein

Aktenzeichen: 3 K 37/24



Die verbandsfreie Stadt Wörth am Rhein liegt im Landkreis Germersheim im Südosten von Rheinland-Pfalz und ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Wörth liegt gegenüber von Karlsruhe am linken Rheinufer. Im Osten bildet der Rhein die Stadtgrenze, im Norden der Otterbach. Im Süden ist Wörth wenige Kilometer von der deutsch-französischen Grenze entfernt. Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Jockgrim, Karlsruhe, Hagenbach, Minfeld, Kandel.

Das Stadtgebiet ist in die vier Ortsbezirke Büchelberg, Maximiliansau, Schaidt und Wörth aufgeteilt.

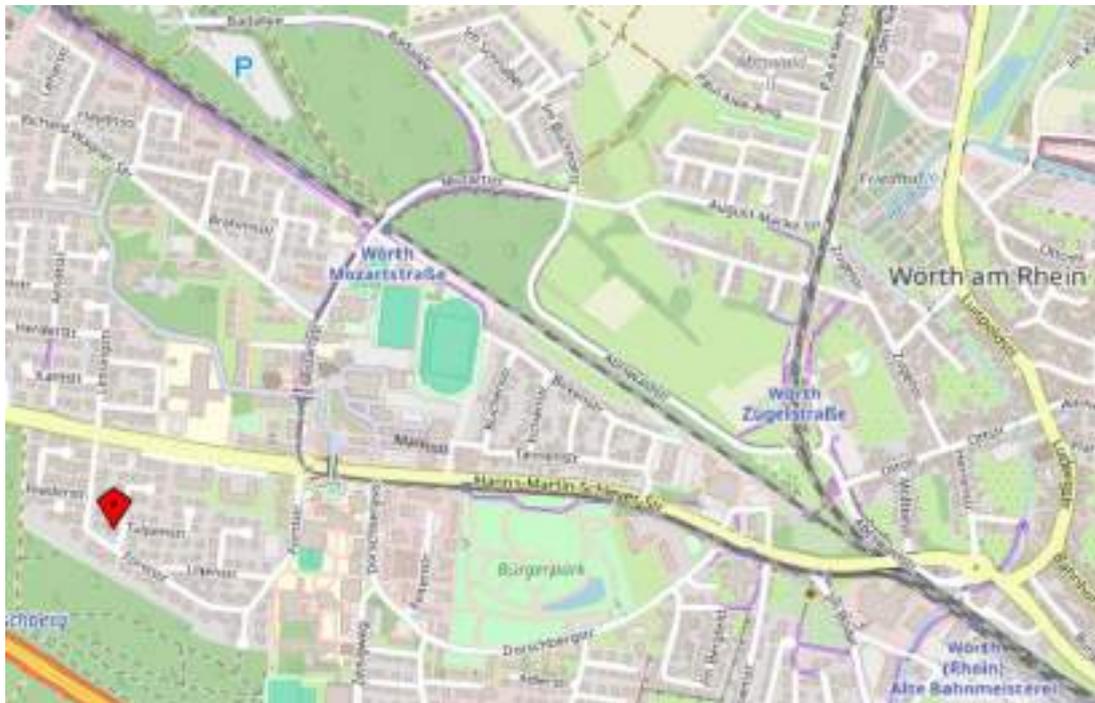
Wörth ist Teil der Wirtschaftsregion Landkreis Germersheim, welche der Metropolregion Rhein-Neckar angehört und von der Nähe zur Technologie-Region Karlsruhe profitiert. Die Wirtschaft im Landkreis zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus. Werke großer Unternehmen sind hier ebenso vor Ort wie erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetriebe. Der größte Arbeitgeber ist das Mercedes-Benz Werk Wörth der Daimler Truck AG, das größte LKW-Montagewerk Europas. Weitere große Unternehmen in der Region sind u.a. die Papierfabrik Palm in Wörth, die MEG Weißenfels GmbH & Co. KG in Wörth sowie das Global Logistics Center der Mercedes-Benz AG in Germersheim.

Der ÖPNV erfolgt über Zug- und Bahnverbindungen sowie über Buslinien. Wörth gehört dabei dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) und dem Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) an. Die Stadt ist Knotenpunkt der Bahnlinien Karlsruhe-Neustadt und Ludwigshafen-Lauterbourg und ist dadurch u.a. direkt mit Landau, Neustadt und Karlsruhe verbunden.

Der Landkreis Germersheim wird mit leichten Zukunftschancen eingestuft und belegt Platz 162 von 400 Landkreisen in Deutschland. Über Jahre hinweg ist eine leichte Bevölkerungszunahme zu beobachten.

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

5.3 Mikrolage



Veilchenstr.1, 76744 Wörth am Rhein- Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgegenstand ist im Südwesten von Wörth in einem Wohngebiet am Ortsrand gelegen. Das Grundstück hat eine Ecklage der westlichen, adressgebenden Veilchenstraße und der südlich vorbeilaufenden Forststraße an. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen und kostenfreien PKW-Stellplätzen, welche nördlich verlaufend in einer Sackgasse endet. Es existiert daher ausschließlich über die südliche Forststraße Durchgangsverkehr. Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung überwiegend ähnlicher Baujahre geprägt.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind in Wörth im Umkreis von etwa einem Kilometer erreichbar und ausreichend vorhanden. Im Ort gibt es mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium sowie eine Berufsbildende Schule.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über Bus- und Bahnlinien abgewickelt. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 450 m entfernt. Der Bahnhof ist in ca. 700 m Entfernung gelegen. Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßen- und Fußgängerverkehr sowie dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als mittel bis gut zu beurteilen.

⁷ Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Dreifamilienhauses (1/2-Anteil)

Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein

Aktenzeichen: 3 K 37/24



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

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts auf einer Skala von 1 – 5 (1 ~ normal, 5 ~ ausgezeichnet) handelt es sich mit einer Einordnung von 3.5 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine gute bis sehr gute Wohnlage.



Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

6. Objektbeschreibung

6.1 Grundstück

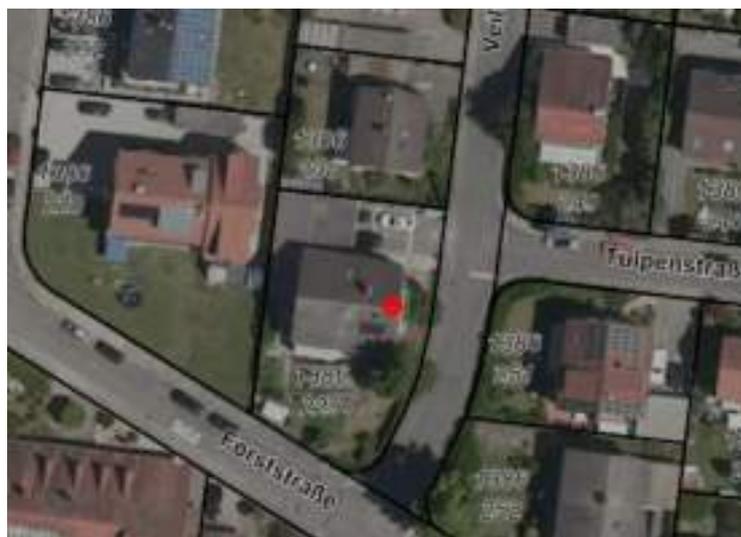
Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Straßenfront beträgt ca. 40 m zur Veilchenstraße und ca. 15 m zur Forststraße, die mittlere Tiefe ca. 22 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Die Garage mit Carport führt mit einer Länge von rd. 11 m an der nördlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 1386/230 und mit rd. 7 m Breite an der westlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 1386/228 entlang.

Es ist kein anderes Gebäude der umliegenden Flurstücke an die Grundstücksgrenze gebaut.



Überblick Grenzbebauung⁹

Oberflächengestalt

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

Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

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

⁹ Quelle: Geoportal RLP

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

Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen

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

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

Hochwassergefährdungslage

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungsklasse 1, welche einer sehr geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird mit sehr stark eingeordnet, siehe Anlagen.

6.2 Gebäude und bauliche Anlagen

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

6.2.1 Gebäudestruktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, II-geschossigen Wohnhaus zzgl. ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das vollständig unterkellerte Gebäude verfügt über ein Satteldach. Im Gebäude sind insgesamt drei Wohneinheiten untergebracht.

Je Etage ist jeweils eine Wohnung angeordnet. Die Wohnungen verfügen jeweils über 5 Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit separatem WC. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig, sämtliche Zimmer sind über den jeweiligen Eingangsbereich (Flur/Diele) zugänglich. Die Obergeschosse werden über ein zentral errichtetes Treppenhaus erschlossen.

Im Keller befinden sich Kellerräume sowie die Haustechnik mit Zugang vom zentralen Treppenhaus. Es wird anhand der Anzahl an Klingelschilder und Briefkästen vermutet, dass Teile der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken ausgebaut sein könnten.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Doppelgarage errichtet, die unmittelbar von der Veilchenstraße angefahren wird. Die linke Seite wurde zugemauert, wodurch dieser Teil ausschließlich zu Werkstatt-/Lagerzwecken genutzt wird.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Aus der Bauakte konnte eine Wohn- und Nutzflächenberechnung aus 1969 entnommen werden.

Die in der Wohn- und Nutzflächenberechnung gemachten Wohnflächenangaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft.

Folgend werden die Flächen anhand der Grundrisse entsprechend der WoFIV aufgestellt. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Wohnen Erdgeschoss

Wohnen	ca.	27,25 m ²
Küche mit Esszimmer	ca.	18,41 m ²
Schlafzimmer	ca.	18,00 m ²
Kinderzimmer	ca.	12,68 m ²
Kinderzimmer	ca.	16,83 m ²
Bad	ca.	5,86 m ²
WC	ca.	1,95 m ²
Flur	ca.	11,27 m ²
Wintergarten (Anrechnung 50 %)	ca.	12,00 m ²
Summe Wohnfläche Erdgeschoss	ca.	124,25 m²

Wohnen Obergeschoss

Wohnen	ca.	27,25 m ²
Küche mit Esszimmer	ca.	18,41 m ²
Schlafzimmer	ca.	18,00 m ²
Kinderzimmer	ca.	12,68 m ²
Kinderzimmer	ca.	16,83 m ²
Bad	ca.	5,86 m ²
WC	ca.	1,95 m ²
Flur	ca.	11,27 m ²
Loggia (Anrechnung 50 %)	ca.	5,64 m ²
Summe Wohnfläche Obergeschoss	ca.	117,89 m²

Wohnen Dachgeschoss

Wohnen	ca.	20,10 m ²
Küche mit Esszimmer	ca.	18,09 m ²
Schlafzimmer	ca.	12,74 m ²
Kinderzimmer	ca.	11,86 m ²
Kinderzimmer	ca.	12,97 m ²
Bad	ca.	4,77 m ²
WC	ca.	2,53 m ²
Flur	ca.	9,87 m ²
Balkon (Anrechnung 25 %)	ca.	2,00 m ²
Summe Wohnfläche Dachgeschoss	ca.	94,93 m²
Summe Wohnen gesamt	ca.	337,00 m²

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Erdgeschoss wird durch einen Eigentümer selbst genutzt, das Obergeschoss ist laut Aussagen der Bewohner leerstehend und das Dachgeschoss ist seit rd. 30 Jahren an einen Mieter vermietet. Die Miete für das Dachgeschoss beträgt laut Aussagen vor Ort 700 € p.m. (Warmmiete).

Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

Hinweis: Die leerstehende Wohnung im Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden.

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 und den Angaben des Auftraggebers.

Objekttyp	Dreifamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Baujahr(e)	1969
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	II
Wohnfläche	ca. 337 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)

Bedachung	Satteldach ausgebaut und mit Betondachsteinen eingedeckt nicht gedämmt Dachrinnen und Fallrohre aus Materialmix
Keller	vollunterkellert, lichte Höhe rd. 2,3 m
Fassade	nicht gedämmte Fassade Rauputz und Anstrich mit Glasbausteinen zur Ostseite Sockel rd. 40 cm mit Anstrich
Decken	Stahlbetondecken über allen Geschossen
Treppen	zweiläufige Geschosstreppe aus Beton mit Steinbelag, Geländer aus Metall, Handlauf aus Kunststoff
Fußböden	EG: Laminat und Fliesen, Fliesen in Bad und Küche DG: Teppich und Linoleum, Fliesen im Bad
Innenwände	Tapete, Anstrich, Fliesen in Küche und Bad
Fenster	Kunststoff, doppelt verglast, manuelle Kunststoffrollläden
Türen	Eingangstüren aus Holz mit Glaseinsatz Innentüren aus Holz und Glas
Sanitäre Installation	EG: Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, handelsübliche Sanitär- objekten, WC separat, teilmodernisiert 2024 OG: Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, handelsübliche Sanitär- objekten, WC separat DG: Tageslichtbad, Wanne, Stand-WC, Waschbecken, zus. Gäste-WC im Hausflur, überaltert
Heizung	Ölzentralheizung (BJ laut Bewohner um 2000, Brenner 2023 ge- tauscht). In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Glieder- heizkörper mit Thermostatventilen.

Photovoltaik/Solar

Laut Mieter befinden sich 3 ältere Solarpanels zur Warmwasserunterstützung auf dem Dach, die jedoch defekt sind. Hierzu konnten keine weiteren Informationen eingesehen werden.

Warmwasserversorgung

zentral

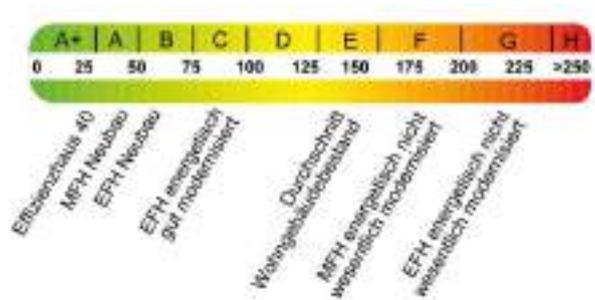
Elektro

überalterte Elektroinstallation mit wenig Schaltern und Steckdosen, kein FI-Schalter, Klingel ohne Gegensprechanlage

Energieeffizienz

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als mäßig (F-H) eingestuft werden (keine Wärmedämmung, Gasheizung aus 2000 etc.).

Vergleichswerte Endenergie:



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

Belichtung und Besonnung

durchschnittlich

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Sanierung/Modernisierung

2024- Teilaustausch Fußboden EG
2023 – Austausch Heizungsbrenner

Schäden/Modernisierungstau

- gebrochenes Glas in Haus- und Wohnungseingangstür
- Feuchtigkeitsschaden am Balkon und Garagendach
- defekte Solaranlage
- provisorische Fallrohrkonstruktion

Besondere Bauteile	<ul style="list-style-type: none">- Wintergarten unbeheizt (EG)- Loggia (OG)- Balkon (Dachgeschoss)- Überdachung im Außenbereich
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none">- gepflasterte Wege- und Hoffläche- Beete- Grünfläche- Busch- und Baumbestand- Einfriedung: Betonmauer und Metallzaun (rd. 1 m Höhe)
Garage(n)	Doppelgarage, massiv Das Tor der linken Garage wurde nachträglich zugemauert, dieser Bereich wird nun als Werkstatt/Lagerfläche genutzt.
Baujahr Garage(n)	1969
Weitere Bauten	Carport vor der Garage in Holzkonstruktion, Baujahr nicht bekannt

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem einfachen und teilweise modernisierungsbedürftigen Bau- und Unterhaltungszustand. Es sind kleinere Schäden vorhanden, welche es zu beseitigen gilt.

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 20.08.2024 mit letzter Änderung vom 23.07.2024 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden seitens des Auftraggebers nicht gemacht.

Grundbuch von	Wörth
Amtsgericht	Kandel
Blatt Nr.	1835
Flurstück	1386/229
Wirtschaftsart	Hof – und Gebäudefläche
Lage	Veilchenstraße 1
Größe	770 m ²

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
2	Wörth	1386/229	Hof – und Gebäudefläche, Veilchenstr. 1	770

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 3.1: *anonymisiert*

Lfd.Nr. 3.2: *anonymisiert*

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts - Zwangsversteigerungsgericht - Landau in der Pfalz, 3 K 37/24); eingetragen am 13.06.2024

Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs für das Ergebnis

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keine Auswirkung auf die Wertermittlung.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Denkmalschutz

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

Erbbaurechte

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

Vorkaufsrechte

Keine bekannt.

Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Stadt Wörth am Rhein befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des gültigen Bebauungsplans „Blumenviertel“. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten wie folgt:

- Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauweise: offen, Einzelhäuser
- max. Zahl der Vollgeschosse: II
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,8
- Bedachung: Satteldach, 30° – 35°

Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1968 konnte der Bauakte entnommen werden. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Bau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage. In einem weiteren Bericht von 1969 wird der Ausbau des Dachgeschosses beschrieben.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden. Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt.

Baulasten

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

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Landkreis Germersheim vom 19.08.2024 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Dies wird nachfolgend als richtig vorausgesetzt. Für die Bewertung wird daher von genehmigten Zuständen ausgegangen.

Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 19.08.2024 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, so dass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

7. Marktanalyse

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

7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

7.2 Mietmarkt

Zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologie-Region Karlsruhe gelegen, bietet Wörth mit einer guten Anbindung an die B9 eine schnelle Erreichbarkeit der Zentren Karlsruhe, Landau, Speyer, Ludwigshafen und Mannheim. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 3.5 als mittlere bis gute Wohnlage eingeschätzt.

Wörth 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 1965 bis 1979 und Wohnungsgrößen über 90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 5,46 €/m² (einfache Bauweise) und 7,00 €/m² (gute Bauweise, bessere Ausstattung) angegeben. Es können sich weitere Zu- und/oder Abschläge ergeben.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Wörth gehört dem Marktsegment 5 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 5 liegt bei 7,25 – 8,00 €/m².

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

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

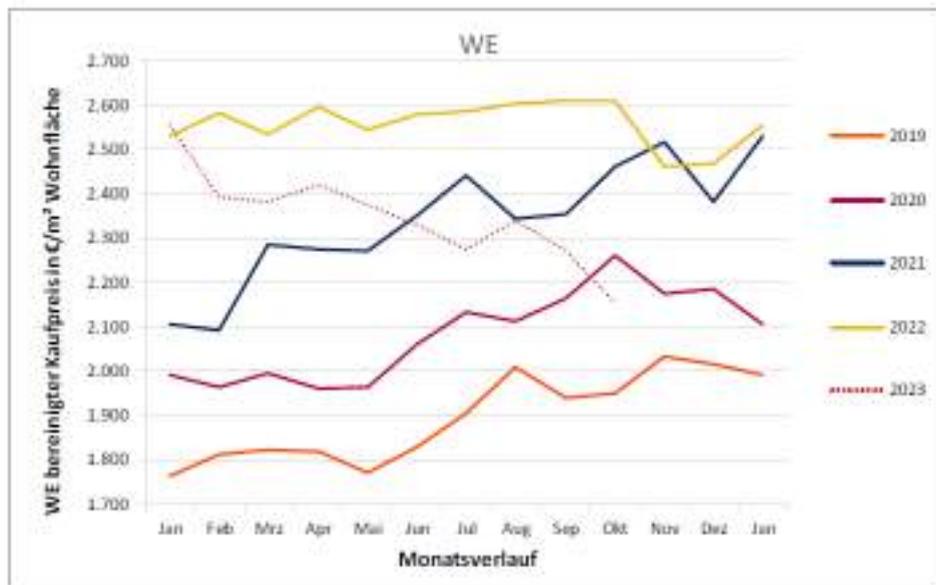
Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab einen durchschnittlichen Wert von 10,90 €/m² in einer Spanne von 9,32 – 12,73 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine realisierbare durchschnittliche Wohnungsmiete von 9,25 €/m² p.m. in der Umgebung angegeben.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 05.12.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q3 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,71 €/m² für Wohnungen aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

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



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



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

Es ist zu erkennen, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. Im Jahresverlauf 2022 ist bis zum Oktober 2022 ein noch ein insgesamt steigender Verlauf bei Ein- und

Verkehrswertermittlung des Dreifamilienhauses (1/2-Anteil)

Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein

Aktenzeichen: 3 K 37/24



Zweifamilienhäusern und ein stagnierender Verlauf bei Eigentumswohnungen auf einem Niveau von rd. 2.550,- €/m² zu verzeichnen. Im ausgewerteten Bereich des Jahres 2023 ist dann sowohl ein Preisrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle erkennbar.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 für Wohneigentum in Wörth einen Vergleichskaufpreis von 3.369 €/m² aus, welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

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

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

Eine Auswertung der Vergleichspreise in Wörth von on-geo unter 1.477 Vergleichsobjekten ergab einen angemessenen Wert von 2.289 €/m² in einer Spanne von 1.891 – 2.770 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Mehrfamilienhäuser mit 2.480 €/m² beziffert und damit ein leichter Rückgang seit 2023.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 05.12.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q3 2024 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 3.152 €/m² für Wohnungen und 3.634 €/m² für Häuser aufgerufen.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren

8.1.1 Grundsätze

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

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

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

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

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV)

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

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

Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)

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

8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung

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

8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes

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

Im vorliegenden Fall wird das Objekt mittels des 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	500,00 €/m²
Nutzungsart	Wohnbaufläche (WA)
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksgröße	600 m ²
Geschosszahl	I
Bauweise	offen
Nummer der Bodenrichtwertzone	0008
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	Die Eigenschaften des Bodenrichtwertes weichen in Teilen vom Bewertungsgrundstück ab. Eine Anpassung erfolgt hinsichtlich Grundstücksgröße entsprechend dem Grundstücksmarktbericht. Die Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird mittels den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamts berücksichtigt.

Anpassungen wegen Abweichungen			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.09.2024	x 1,01
Fläche (m ²)	600 m ²	770 m ²	x 0,96
= vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			492,00 €/m²

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
492,00 €/m ²		770 m ²		378.840,00 €
Bodenwert (gerundet) = 379.000,00 €				

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

Das Objekt ist im Erdgeschoss eigengenutzt, im Obergeschoss leerstehend und im Dachgeschoss vermietet. Die Mieteinnahmen liegen laut Aussage vor Ort monatlich bei 700 € Warmmiete. Bei durchschnittlichen Nebenkosten von 2,50 €/m² entfällt auf die Kaltmiete ein Anteil von rd. 475 € p.m. bzw. rd. 5,30 €/m².

Die aktuelle Jahresmiete ergibt einen Rohertrag von

5.700,00 €

Marktüblich erzielbare Erträge

Im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie die beschriebene Ausstattung liegt die zum Stichtag erzielbare Miete zwischen 6,00 und 8,50 €/m², da die Ausstattungen und der Zustand der Wohnungen abweichen. Aufgrund der Teilmodernisierung wird im Erdgeschoss eine Miete von 8,50 €/m² als angemessen beurteilt. Im Obergeschoss sind keine kürzlichen Modernisierungen

Verkehrswertermittlung des Dreifamilienhauses (1/2-Anteil)

Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein

Aktenzeichen: 3 K 37/24



erfolgt, weshalb hier 8,00 €/m² angesetzt werden. Die Wohnung im Dachgeschoss ist modernisierungsbedürftig, weshalb hier nur rd. 6,00 €/m² erzielt werden können. Die Vermietung der Garage wird zu 40,00 €/Stellplatz angesetzt.

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

Wohnen 2.480,00 €

Garage 40,00 €

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung) 29.760,00 €

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Verwaltungskosten

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

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

Wohnen 351,00 €/WE

Garage 46,00 €/Stk.

Instandhaltungskosten

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

Verkehrswertermittlung des Dreifamilienhauses (1/2-Anteil)

Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein

Aktenzeichen: 3 K 37/24



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

Wohnen	13,80 €/m ²
Garage	104,00 €/Stk.

Mietausfallwagnis

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

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

CO₂-Abgabe

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

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO₂-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den geschätzten Energieverbrauch von 225 kWh/m²a und den eingesetzten Brennstoff Heizöl ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von rd. 4,00 €/m²a. Dies entspricht einer monatlichen Abgabe von:

CO ₂ -Anteil Vermieter	1.348,30 €
-----------------------------------	------------

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

Bewirtschaftungskosten gesamt	7.798,12 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	26,20 %

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
Gesamtnutzungsdauer Garage	60 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Modernisierungen werden über eine Punkt-Raster-Methode berücksichtigt.

Alter des Gebäudes		
Baujahr	1969	
Jahr der Wertermittlung	2024	
Alter des Gebäudes		55 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
RND		25 Jahre
Angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
<i>Modernisierungsmaßnahmen</i>	<i>max. Punkte</i>	<i>Punkte</i>
Dacherneuerung / Dämmung	4	0
Modernisierung der Fenster	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0
Modernisierung der Heizung	2	1
Wärmedämmung der Außenwand	4	0

Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrisse	2	0
Σ	20	1
Fiktives Baujahr	1969	
Fiktives Alter	55 Jahre	
Angepasste RND		25 Jahre

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

Restnutzungsdauer Wohngebäude **25 Jahre**

Restnutzungsdauer Garage **5 Jahre**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

Alterswertminderung Wohngebäude (gerundet) **68,00 %**

Alterswertminderung Garage (gerundet) **91,00 %**

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,36 in einer Spanne von 0,37 – 2,35. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wird angepasst auf die spezielle Bewertungssituation. Folgende Punkte finden hierbei Berücksichtigung:

Zustand (v.a. energetisch)	+ 0,07
Baul. Rahmenbedingungen	+ 0,04
Aktuelle Marktlage	+ 0,16

In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz **1,63 %**

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

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

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

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

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

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

Barwertfaktor **20,40**

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 Er-

träge), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sie nicht bereits an anderer Stelle im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Da nur eine Teilbesichtigung des Hauses möglich war, wird ein Risikoabschlag für die nichtbesichtigten Teile vorgenommen. Der Risikoabschlag wird mit 5,0 % des vorläufigen Ertragswertes berücksichtigt.

Das Dachgeschoss ist zu 700 € p.m. Warmmiete an einen langjährigen Mieter vermietet. Mit 2,50 €/m² durchschnittlichen Nebenkosten entfällt auf die Kaltmiete rd. 465 € bzw. 4,90 €/m². Die Marktmiete wird mit 6,00 €/m² eingeschätzt. Dadurch ergibt sich ein monatlicher Underrent über rd. 105 € bzw. ein jährlicher Underrent über 1.260 €. Es wird eine Dauer von 2 Jahren für diesen Underrent berücksichtigt. Die Summe wird abgezinst auf den Bewertungsstichtag.

Die aufgeführten vorgefundenen Schäden unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung sind bereits über die Alterswertminderung bzw. den Marktanpassungsfaktor berücksichtigt und bedürfen daher keines gesonderten Wertansatzes.

Risikoabschlag	35.000,00 €
Underrent	2.430,00 €

8.3.2 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
EG	Wohnen	124,25 m ²	8,00 €/m ²	990,00 €	11.880,00 €
OG	Wohnen	117,89 m ²	7,50 €/m ²	880,00 €	10.560,00 €
DG	Wohnen	94,93 m ²	6,00 €/m ²	570,00 €	6.840,00 €
Stellplatz	Stellplatz	1 Stk.	40,00 €/Stk.	40,00 €	480,00 €
Σ		337,07 m ²		2.480,00 €	29.760,00 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.		29.760,00 €			
II. Bewirtschaftungskosten					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	3 WE	351,00 €/WE	87,75 €	1.053,00 €
Verwaltung	Stellplatz	1 Stk.	46,00 €/Stk.	3,83 €	46,00 €
Instandhaltung	Wohnen	337,07 m ²	13,80 €/m ²	387,64 €	4.651,62 €
Instandhaltung	Stellplatz	1 Stk.	104,00 €/Stk.	8,67 €	104,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	RoE	2,00%	48,80 €	585,60 €
Mietausfallwagnis	Stellplatz	RoE	2,00%	0,80 €	9,60 €
CO ₂ -Abgabe	Wohnen	337,07 m ²	4,00 €/m ²	112,36 €	1.348,30 €
Σ			26,20%	649,84 €	7.798,12 €
Σ Reinertrag p.a.		21.961,88 €			
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz		1,63%			
Verzinsung des Bodenwertes p.a.		6.175,09 €			
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.		15.786,79 €			

IV. Kapitalisierung	
	<i>Ansatz</i>
Liegenschaftszinssatz	1,63%
Barwertfaktor	20,40
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	322.030,24 €
V. Wert des Grund und Boden	
Bodenwert	378.840,00 €
Σ Vorläufiger Ertragswert	700.870,24 €
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Zuschläge	+ 0,00 €
Abschläge	- 37.430,00 €
Σ Ertragswert	663.440,24 €
Rundung	-3.440,24 €
Ertragswert	660.000,00 €

8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

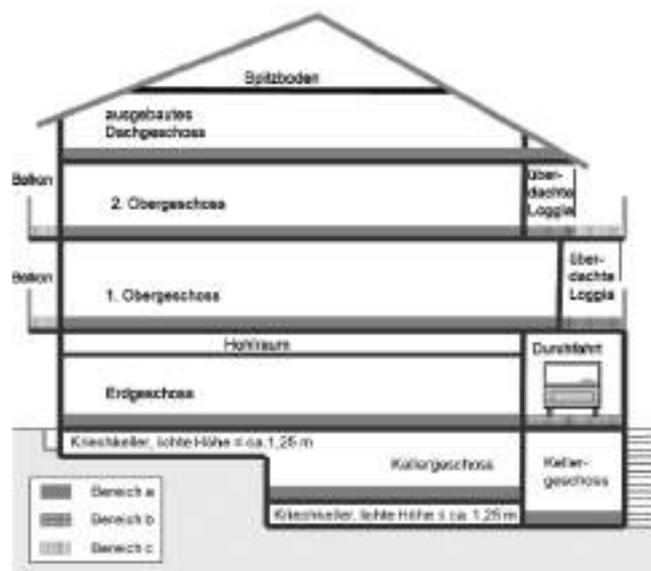
Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung 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.



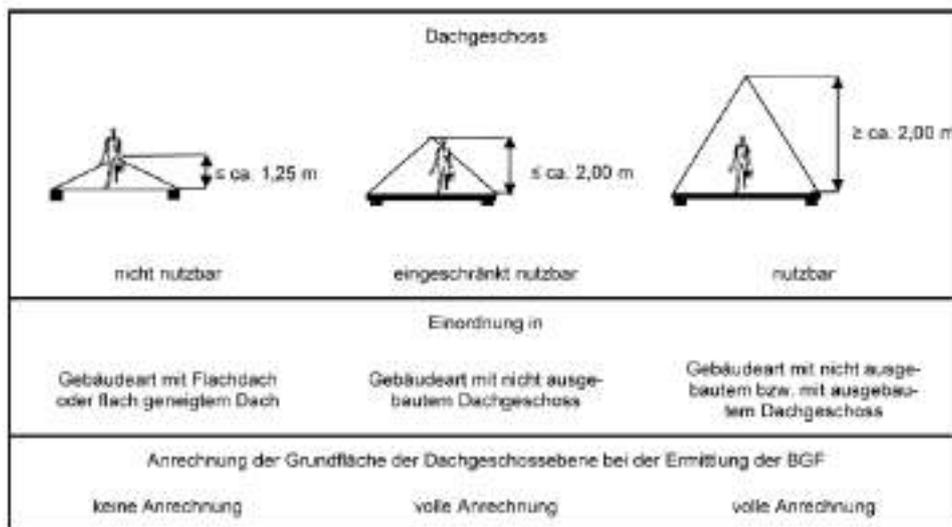
Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c¹⁰

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

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 BGF¹¹

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungsstichtag nicht übergeben. Die bebaute Fläche wird auf Basis der aufgehenden Gebäudefläche ohne Berücksichtigung von Unterbauungen dargestellt. Die BGF des Bewertungsobjektes wurde auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt.

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

Brutto-Grundfläche (BGF) - Wohnhaus			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Kellergeschoss	11,55 m	13,50 m	155,93 m ²
zzgl.	1,35 m	8,14 m	10,99 m ²
Erdgeschoss	11,55 m	13,50 m	155,93 m ²
abzgl.	1,45 m	7,79 m	-11,29 m ²
Obergeschoss	11,55 m	13,50 m	155,93 m ²
Dachgeschoss	11,55 m	13,50 m	155,93 m ²
Σ (gerundet)			623,00 m ²

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Grundfläche	ca. 275 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,36

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche ca.	ca. 300 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,39

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Das Objekt entspricht Gebäudetyp 4.1 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 (182,8 – II. Quartal 2024):

Normalherstellungskosten 2010		
Standardstufe	Wohnhaus - 4.1	Garage - 14.1
1	0,00 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
2	0,00 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
3	1.508,10 €/m ² BGF	447,86 €/m ² BGF
4	1.800,58 €/m ² BGF	886,58 €/m ² BGF
5	2.175,32 €/m ² BGF	1.425,84 €/m ² BGF

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

Ermittlung der Herstellungskosten über die Standardstufe						
Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
Bauteil		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00
Dach	15%	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	11%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	11%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	5%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	9%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Technische Ausstattung	6%	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Standardstufe		2,11				

Es ist ein Abschlag von den Normalherstellungskosten aufgrund der geringeren Standardstufe vorzunehmen. Dieser wird an den Stufen der NHKs bemessen. Dementsprechend ergibt sich ein Abschlag von 18 % in Bezug auf Standardstufe 3.

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 angesetzt.

Besondere Bauteile	Zuschlag zu den Herstellungskosten
Wintergarten (unbeheizt)	19.200,00 €
Balkon	12.700,00 €
Überdachung	3.000,00 €
Carport	4.000,00 €

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 gepflasterter Hof- und Wegefläche, Grünflächen, Beeten, Anpflanzungen und einem Metallzaun als Einfriedung und werden dementsprechend in diesem Bewertungsfall als üblich eingeschätzt.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal) **5,00 %**

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis

gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten.

Im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2023 wird der Sachwertfaktor über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau, vom vorläufigen Sachwert und vom Wertermittlungsstichtag ermittelt:

$$SWF = a \times b \times BWN^b + \sqrt{SW}^c + e^{d \times \text{Wertermittlungsstichtag}}$$

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

Mit dem Bodenrichtwert von 492 €/ m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 650.000 € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,38 in einer Spanne von 1,21 bis 1,55 bestimmen. Dieser muss auf die individuellen Umstände des Bewertungsfalls angepasst werden:

Zustand (v.a. energetisch)	- 0,10
Baul. Rahmenbedingungen	- 0,03
Aktuelle Marktlage	- 0,17

Sachwertfaktor **1,08**

8.3.4 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
I. Herstellungskosten der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>Neuwert</i>		
Wohngebäude	770.428,00 €	entspricht	1.236,64 €/m ² BGF
└ Wintergarten	19.200,00 €	entspricht	800,00 €/m ² BGF
└ Balkon	12.700,00 €	entspricht	1.587,50 €/m ² BGF
└ Überdachung	3.000,00 €	entspricht	pauschal
Garage	46.989,00 €	entspricht	886,58 €/m ² BGF
└ Carport	4.000,00 €	entspricht	pauschal
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	856.317,00 €		
II. Anpassung mit Regionalfaktor			
	<i>Vorgabe</i>		
Gebäude gesamt	1,00		
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	856.317,00 €		
III. Alterswertminderung der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>GND</i>	<i>RND</i>	<i>Alterswertminderung</i>
Wohngebäude	80 Jahre	25 Jahre	68,00%
Garage	60 Jahre	5 Jahre	91,00%
IV. Zeitwert der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>Zeitwert</i>		
Wohngebäude	257.704,96 €		
Garage	4.589,01 €		
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	262.293,97 €		

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:

+ 1,5 %

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

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ergibt einen Ertragsfaktor von 23,91 (vor boG). Im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz werden für Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Ertragsfaktoren zwischen 23 – 25 ausgewiesen. Somit kann der Ertragswert ebenfalls anhand der Einordnung über den Ertragsfaktor plausibilisiert werden.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

- Ertragswert (vor boG): ca. 2.068 €/m²
- Sachwert (vor boG): ca. 2.099 €/m²

- Ertragswert (nach boG): ca. 1.958 €/m²
- Sachwert (nach boG): ca. 1.988 €/m²

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

9. Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich am 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 Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 auf ca.:

330.000,- € (½-Anteil)

am Gesamtwert 660.000,- €

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, 06.12.2024

Ort, Datum



Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Personenzertifiziert und überwacht durch SVG Euro-Zert GmbH
Zertifizierungsnummer: ZN – 2022 - 28 - 03 – 1580

Gültig bis: März 2027

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



Anlagen

Fotodokumentation

Außenaufnahmen



Bild 1 – Ostansicht



Bild 2 – Ecklage



Bild 3 – Südansicht



Bild 4 – Westansicht



Bild 5 – Hoffläche



Bild 6 – Garage



Bild 7 – Werkstatt / Lagerfläche



Bild 8 – Überdachung



Bild 9 – Garten



Bild 10 – Provisorisches Fallrohr

Innenaufnahmen



Bild 11 – Hauseingangstür

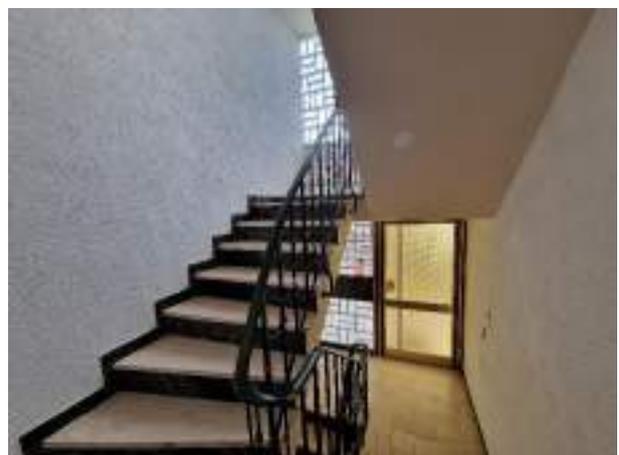


Bild 12 – Treppenhaus

Wohneinheit Erdgeschoss



Bild 13 – Flur



Bild 14 – Küche



Bild 15 – Wohnzimmer



Bild 16 – Wintergarten



Bild 17 – Bad



Bild 18 – abgehängte Holzdecke



Bild 19 – WC



Bild 20 – Zimmer

Wohneinheit Dachgeschoss



Bild 21 – Zugang Dachgeschoss



Bild 22 – Flur



Bild 23 – Küche



Bild 24 – Wohnzimmer



Bild 25 – Balkon



Bild 26 – Zimmer



Bild 27 – Schlafzimmer



Bild 28 – Bad



Bild 29 – Dachraum



Bild 30 – Dacheindeckung



Bild 31 – Zusätzliches Zimmer im DG



Bild 32 – Zusätzliches WC im DG

Sonstiges



Bild 33 – Wohnungseingangstür OG mit Glasschaden



Bild 34 – Sprung Hauseingangstür



Bild 35 – Feuchteschaden Garage

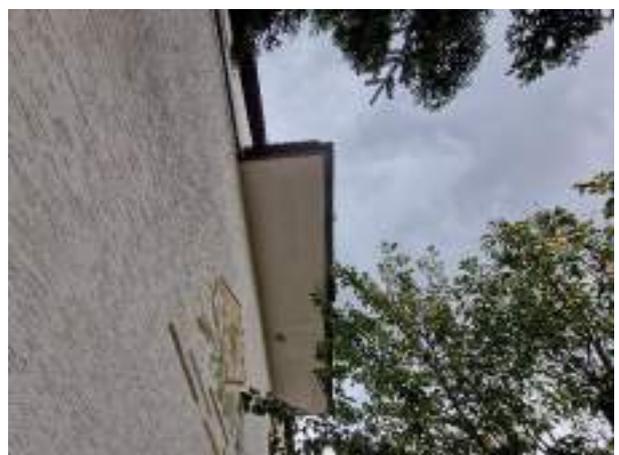
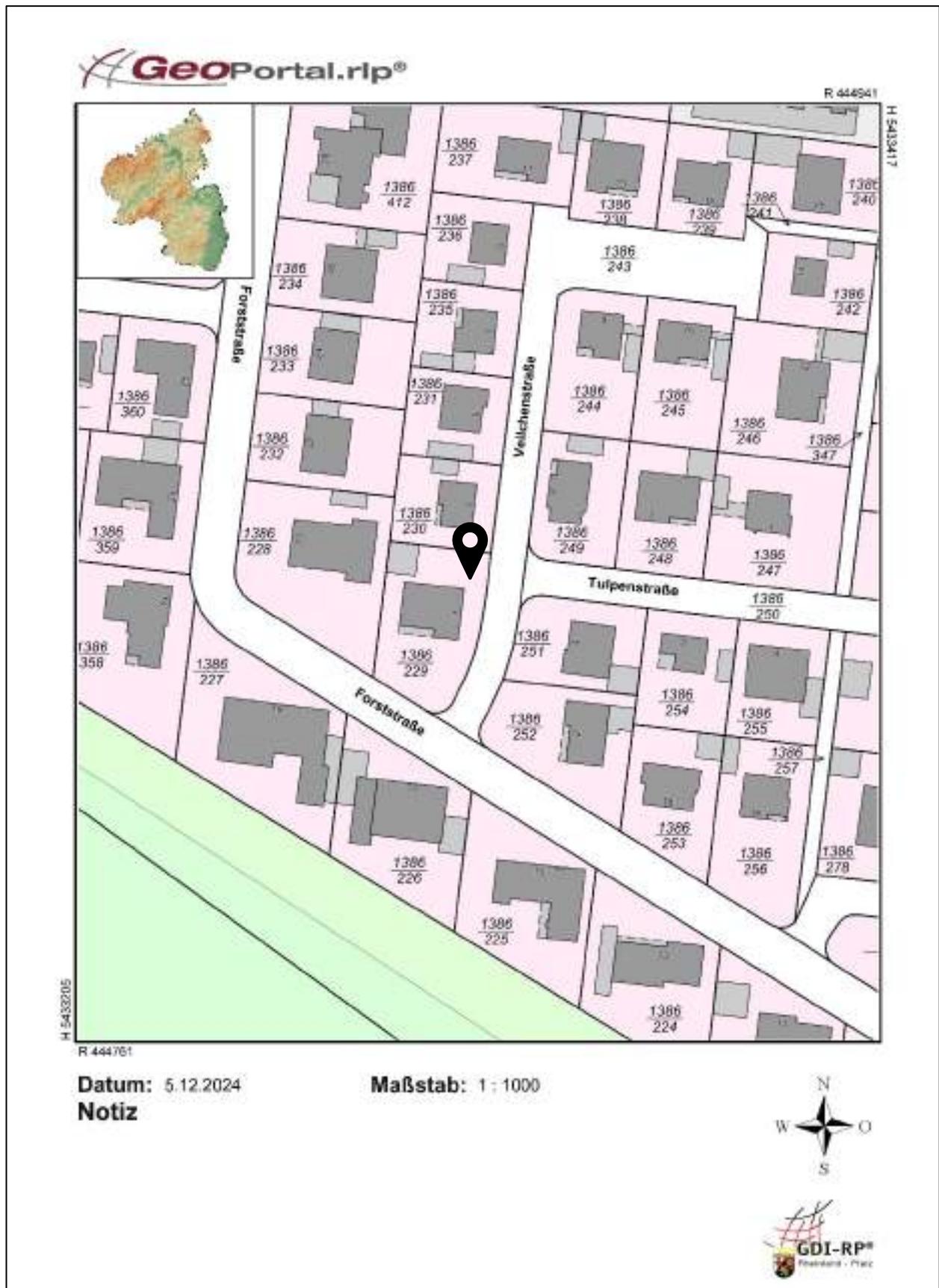
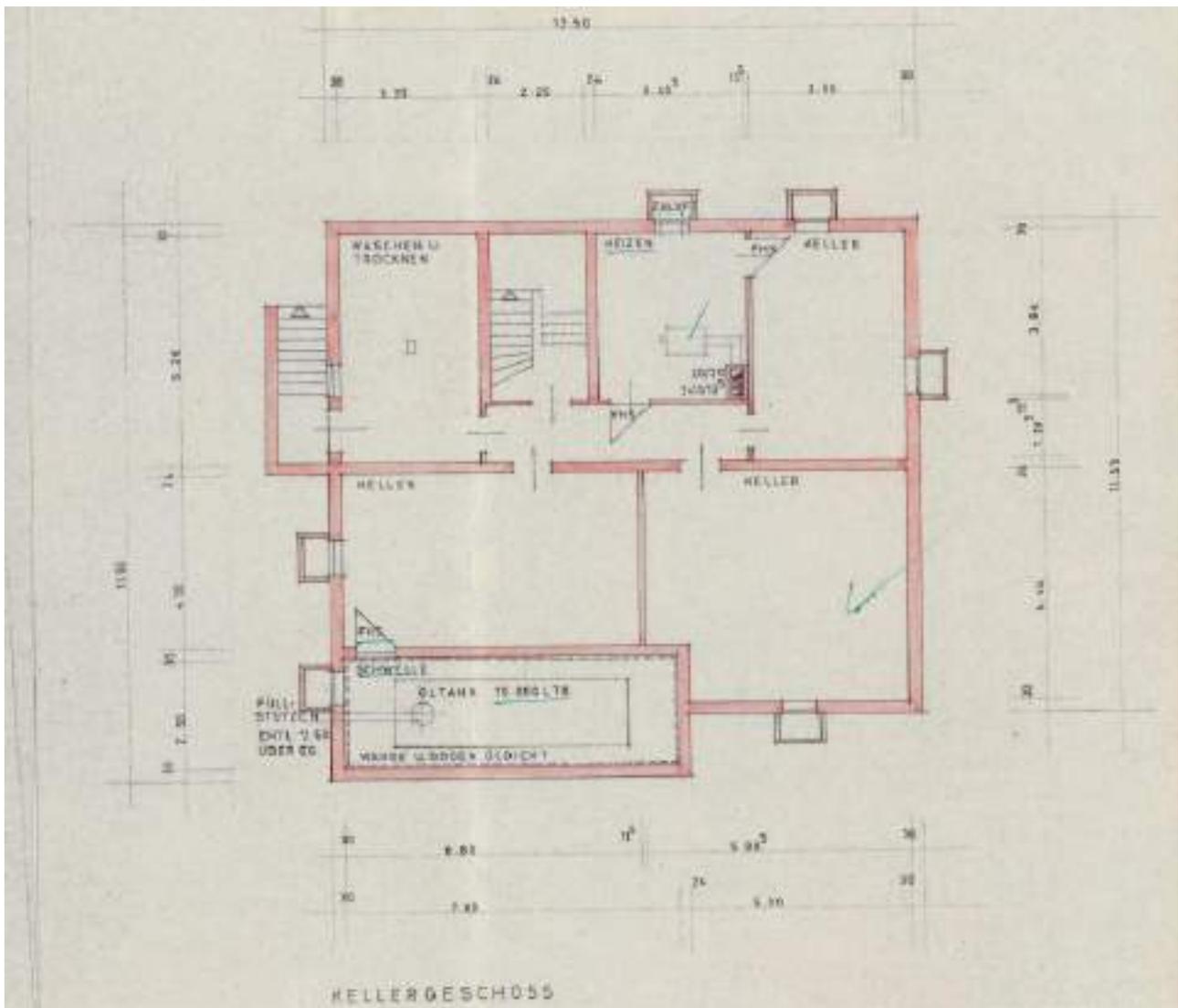


Bild 36 – Feuchteschaden Schaden

Lageplan



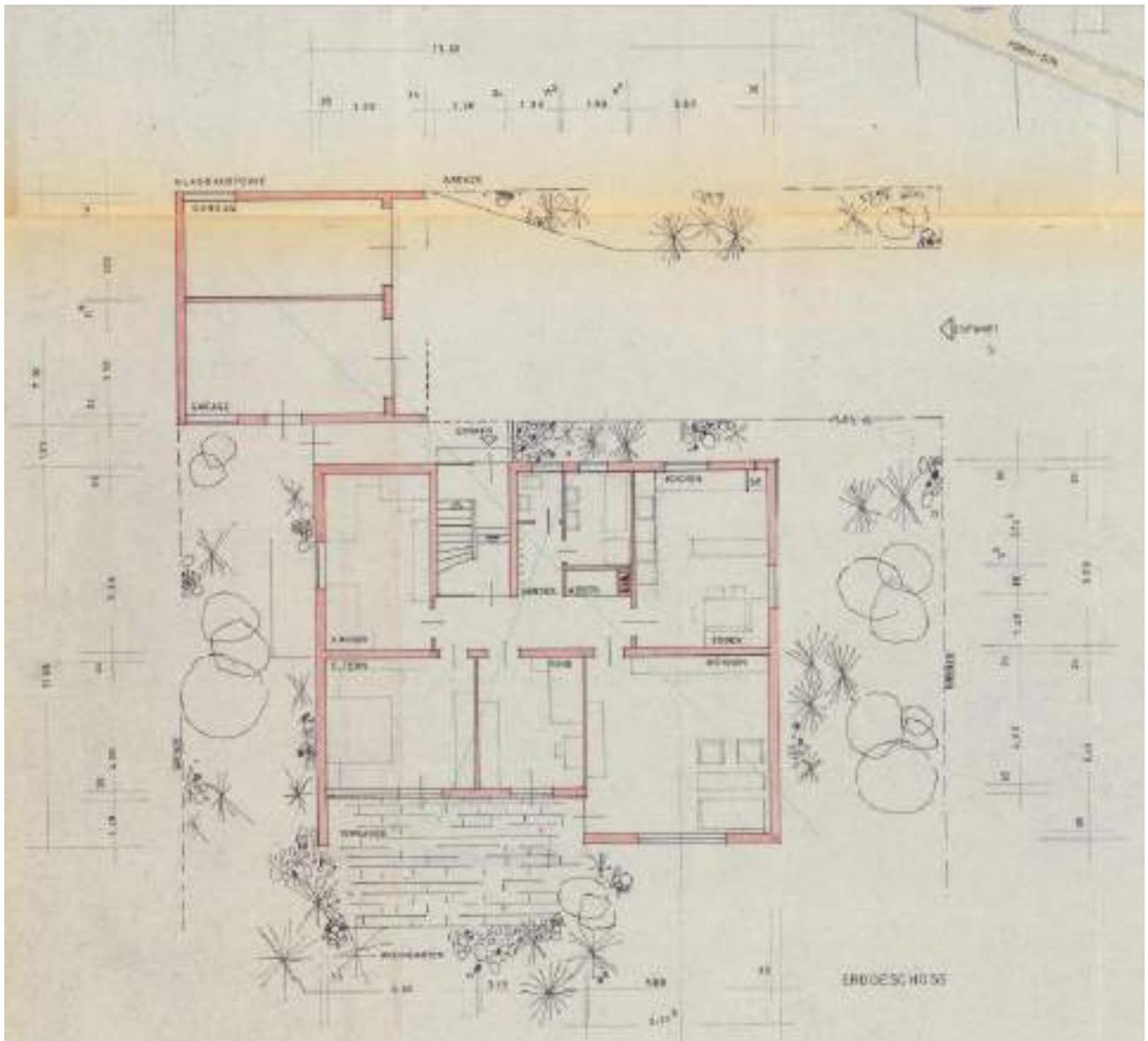
Grundrisse, Ansichten, Schnitt



Verkehrswertermittlung des Dreifamilienhauses (1/2-Anteil)

Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein

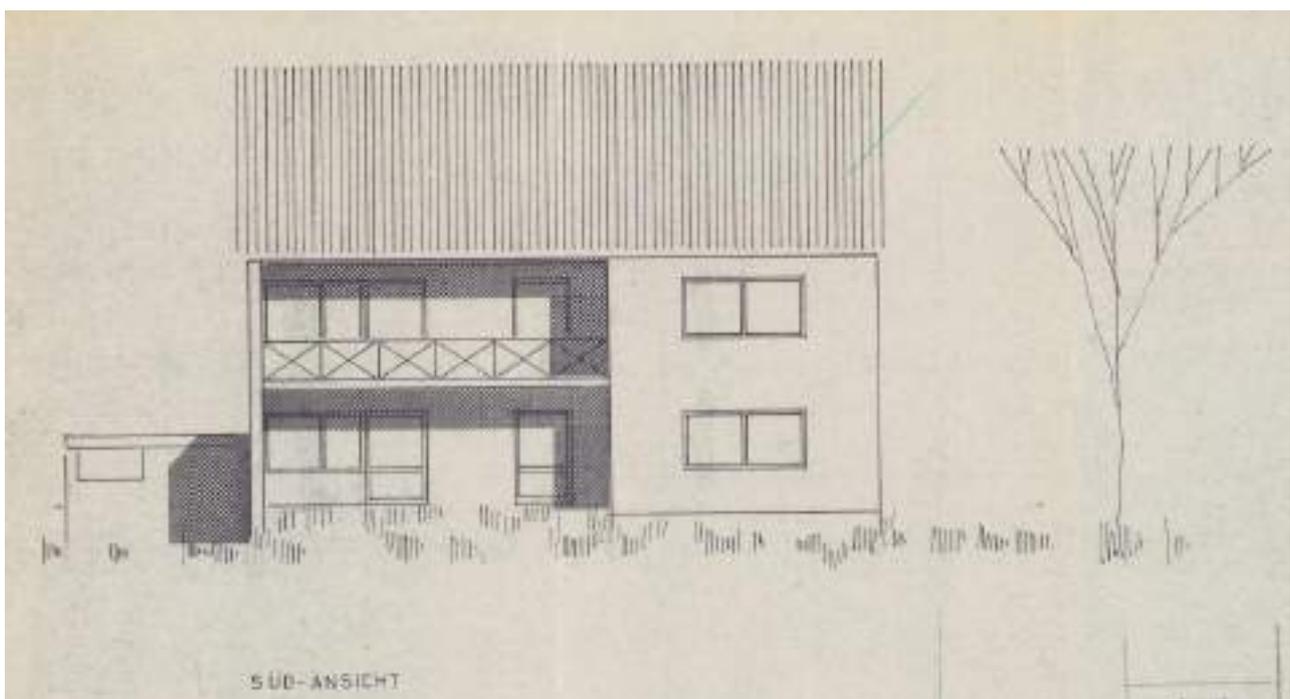
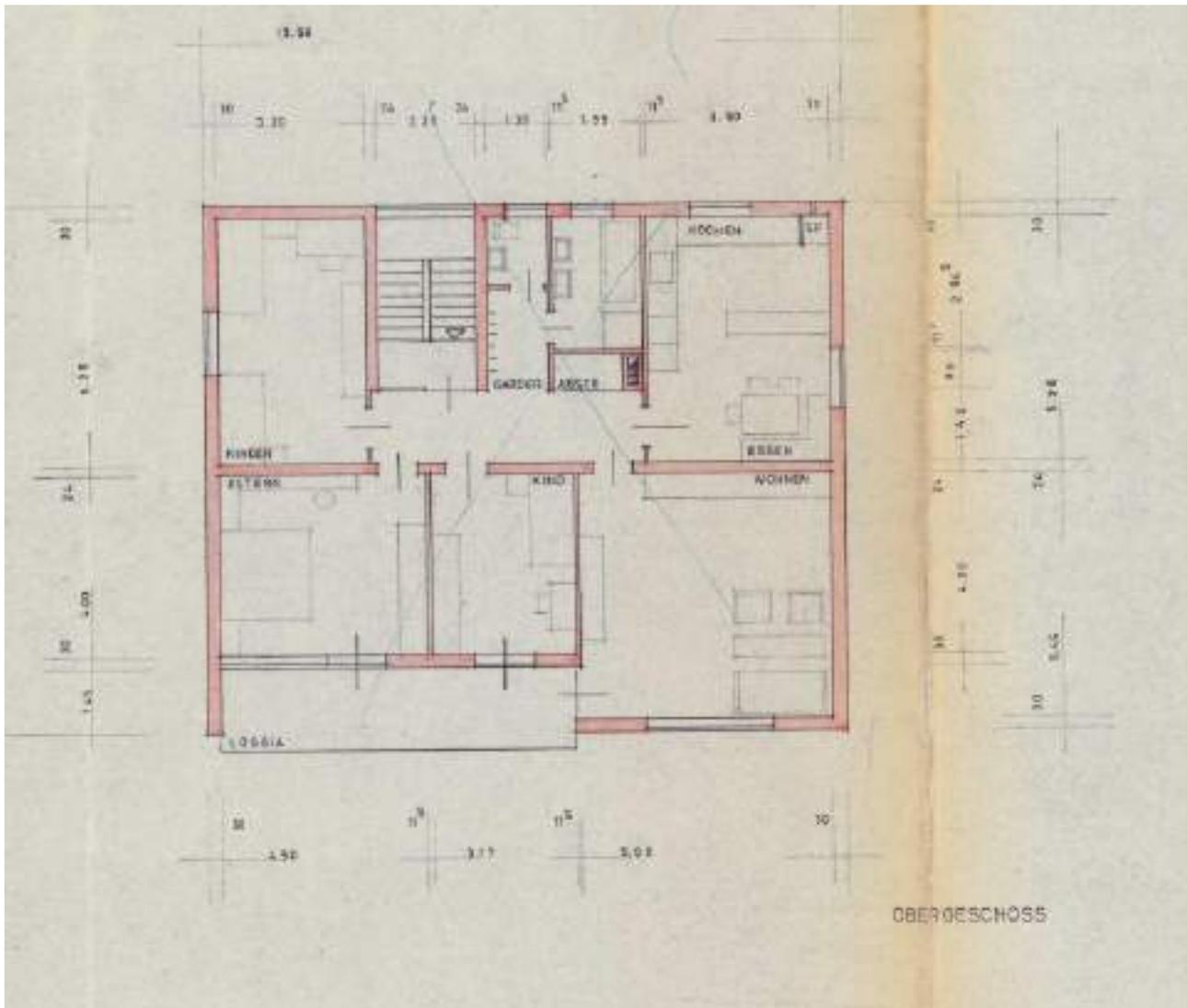
Aktenzeichen: 3 K 37/24



Verkehrswertermittlung des Dreifamilienhauses (1/2-Anteil)

Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein

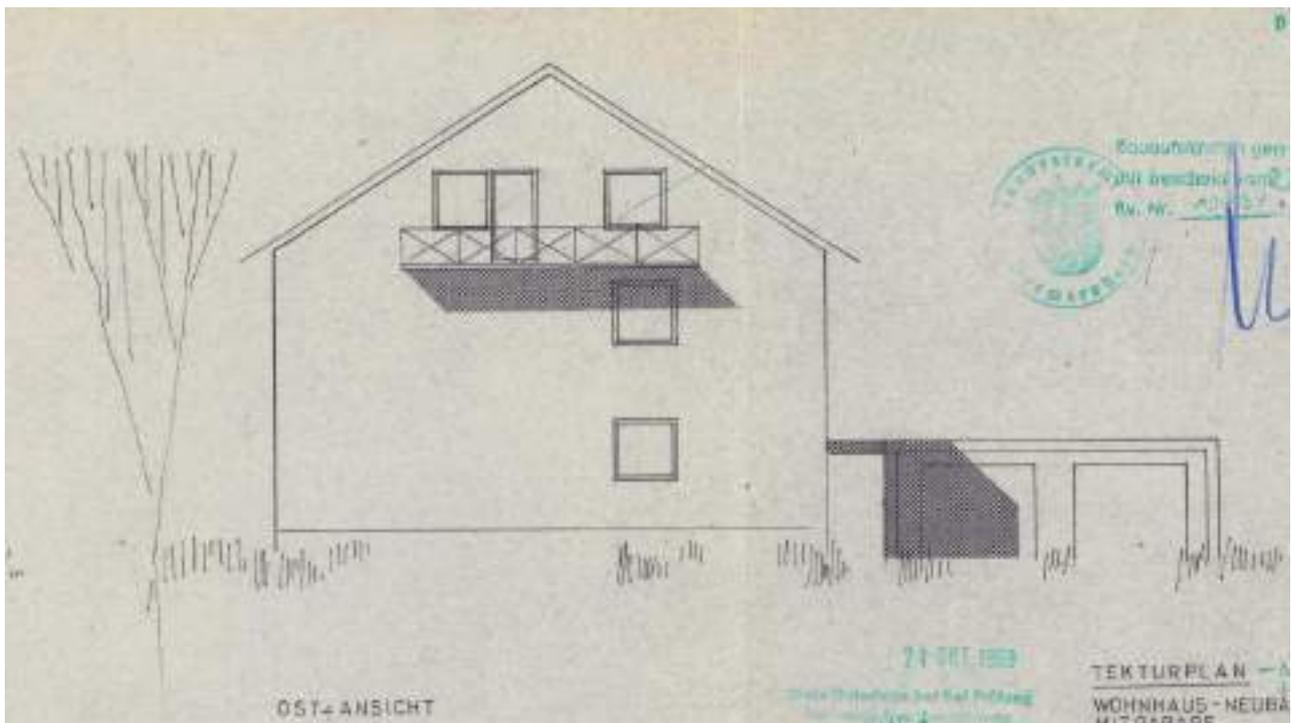
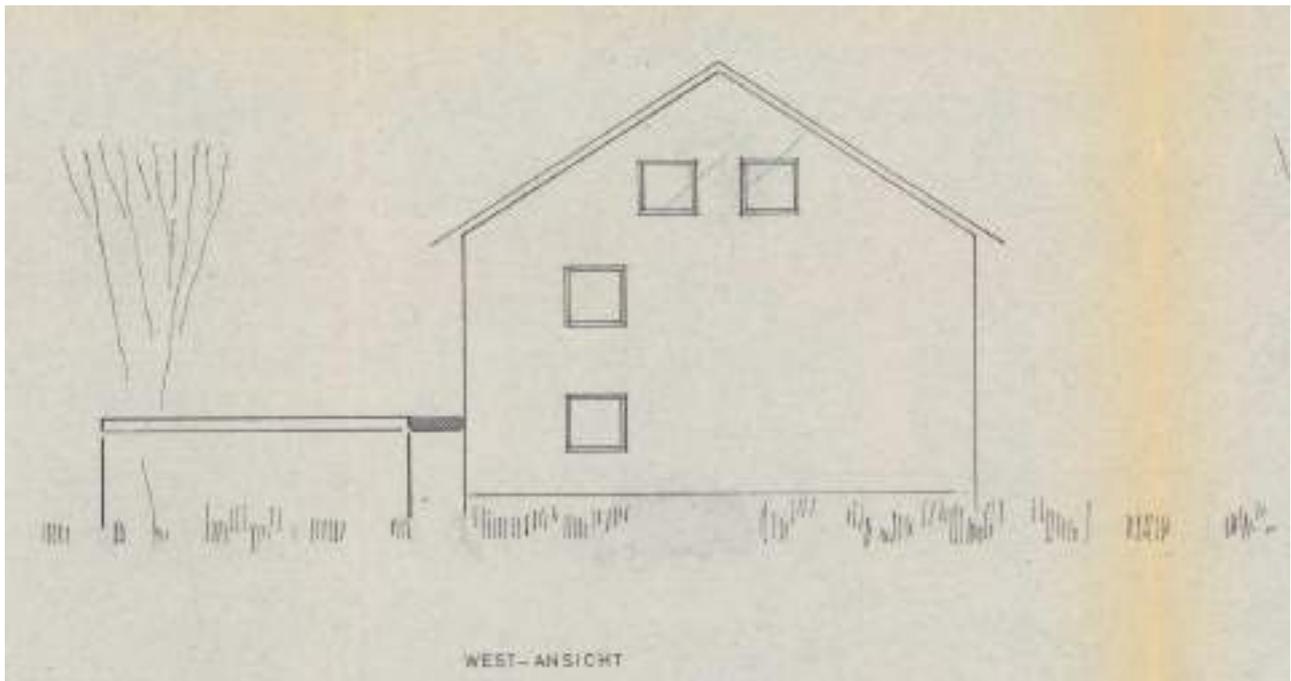
Aktenzeichen: 3 K 37/24

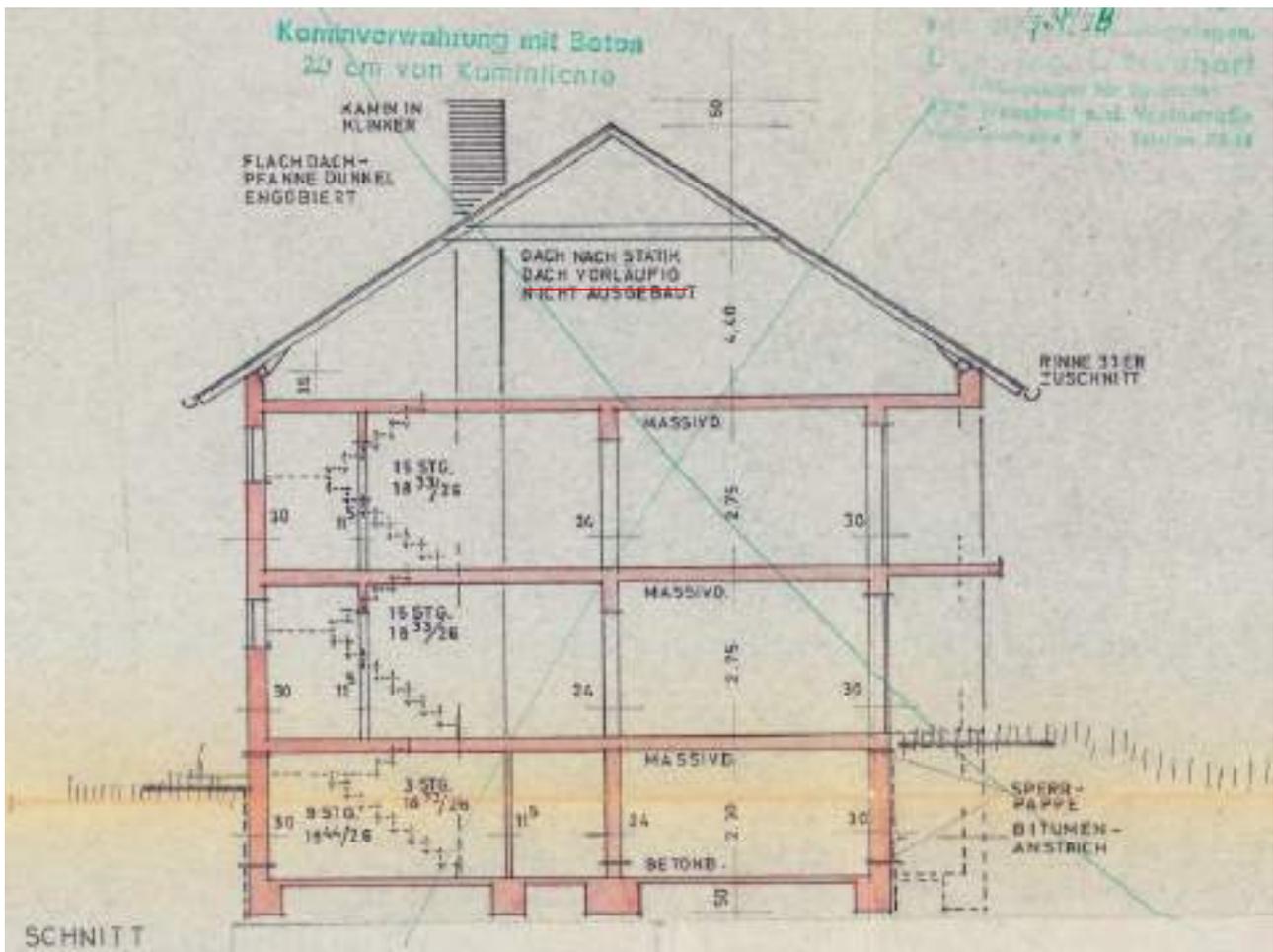


Verkehrswertermittlung des Dreifamilienhauses (1/2-Anteil)

Veilchenstr. 1, 76744 Wörth am Rhein

Aktenzeichen: 3 K 37/24





Risikokartierung



