

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.: 2024-06-17-V-36

Aktenzeichen: 3 K 40/24

Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt

**Alte Mühlgasse 48, 76761 Rülzheim**

Einfamilienhaus

nebst Scheune und Garten

Verkehrswert: 204.000,00 EUR**zum Stichtag 11.07.2024**

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	Alte Mühlgasse 48, 76761 Rülzheim
Amtsgericht	Germersheim
Grundbuch von	Rülzheim
Grundbuchblatt	2046
Flurstück	1062
Grundstücksfläche	620 m ²
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 196 m ²
Baujahr	Wohnhaus und Scheune um 1910 Anbau 1970
Tag der Ortsbesichtigung	11.07.2024
Wertermittlungstichtag	11.07.2024
Qualitätstichtag	11.07.2024
Erstellungsdatum	30.08.2024
Vermietungsstand	eigengenutzt
Bodenwert	143.000,00 €
Verkehrswert	204.000,00 €

Inhalt

Zusammenfassung	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Gutachtenerstellung.....	5
1.3 Stichtage	6
1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung	6
1.5 Fragen des Gerichts.....	7
2. Erläuterungen zum Umfang	8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	10
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	12
5. Standortanalyse	14
5.1 Lageübersicht.....	14
5.2 Makrolage	15
5.3 Mikrolage	17
6. Objektbeschreibung	19
6.1 Grundstück.....	19
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	20
6.2.1 Gebäudestruktur	20
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	21
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	22
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	22
6.2.5 Allgemeinbeurteilung.....	25
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	26
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	26
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	27
7. Marktanalyse	29
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	29
7.2 Mietmarkt.....	30
7.3 Grundstücksmarkt.....	30
8. Wertermittlung.....	32
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	32
8.1.1 Grundsätze	32

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren	32
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung	33
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes	33
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	34
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes	35
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells	35
8.3.2 Sachwertermittlung.....	44
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells.....	46
8.3.4 Ertragswertermittlung.....	50
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	52
9. Verkehrswert (Marktwert).....	53
Anlagen.....	54
Fotodokumentation	54
Lageplan	61
Flurstücksnachweis	62
Grundrisse, Schnitte, Ansichten	63
Risikokartierung.....	66

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	12.06.2024 (Datum Auftragsschreiben)
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	Alte Mühlgasse 48 76761 Rülzheim
Objektart	Einfamilienhaus
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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	11.07.2024, 11:00 – 12:00 Uhr
Beteiligte	Herr <i>anonymisiert</i> , Eigentümer und Antragsgegner M.Sc. Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 20.06.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Der Antragsteller hat auf eine Teilnahme verzichtet.
Wertermittlungstichtag	11.07.2024
Qualitätstichtag	11.07.2024 Bemerkung: Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Umfang der Besichtigung	Eine Innenbesichtigung wurde durch den Eigentümer ermöglicht. Besichtigt wurden alle Flächen der Gebäude, die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Die im Beschluss und Grundbuch enthaltenen Flurstücke (1062 a und 1062 b) werden im Liegenschaftskataster unter einem Flurstück 1062 ohne Trennung geführt. Zudem lautet die Adresse des Bewertungsobjektes nicht wie im Grundbuch genannt *Alte Mühlgasse 36 1/2a* sondern *Alte Mühlgasse 48*. Über die Hintergründe der Adressänderung liegen weder beim Kataster- und Vermessungsamt noch bei der Gemeinde Informationen vor. Laut Bauamt wurde vermutlich in der Vergangenheit eine neue Hausnummernvergabe durch Erweiterung des Baugebiets vorgenommen. Ein Flurbereinigungsverfahren wurde aufgrund der bebauten Ortslage ausgeschlossen.

Das Bewertungsobjekt wird augenscheinlich in Teilen nur sporadisch genutzt und wirkt vernachlässigt. In den besichtigten Räumlichkeiten befindet sich teilweise verbrauchtes Mobiliar, Unrat etc. Die Bewertung erfolgt ohne jeglichen Abschlag für evtl. Räumungskosten.

1.5 Fragen des Gerichts

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

- (1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hier nicht vorhanden.

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

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

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

Hier nicht relevant.

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

Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

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

Hier nicht relevant.

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

Hier nicht relevant.

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

Hier nicht vorhanden.

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

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



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

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

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

3. Allgemeine Begrifflichkeiten

Verkehrswert (§ 194, BauGB)

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

Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)

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

Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)

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

Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)

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

Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)

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

Nutzfläche (DIN 277)

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

Wohnfläche (WoFIV)

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

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

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

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

Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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

- Wohn- und Nutzflächenberechnung

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

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 26.06.2024 mit letzter Änderung vom 29.04.2024)
- Bauakte mit Bauplänen, Berechnungen und Baugenehmigung
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.06.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 12.07.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 19.07.2024
- 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

5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

Ort	Rülzheim
Landkreis	Germersheim
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	8.353
Fläche²	16,66 km ²
Demografiety³	Typ 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen <i>„Die Kommunen im Typ 8 zählen zu den leicht wachsenden und wohlhabenden Städten und Gemeinden im weiteren Umfeld von Wirtschaftszentren. Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den anderen Demografietyden von einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzentwicklung profitiert. Der nur leicht unterdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. 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>
Kaufkraftindex⁴	103,8 % (Index BRD = 100 » 27.926 € pro Einwohner und Jahr)

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 31.12.2022

² Quelle: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2024

Arbeitsmarkt⁵

Arbeitslosenquote Bund	5,8 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,2 % (+0,4 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote LK Germersheim	4,6 % (+0,5 zum Vorjahr)

Entfernungen

Landau i.d. Pfalz	ca. 18 km
Karlsruhe	ca. 24 km
Mannheim	ca. 43 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 15 km)
Bundesstraße	B 9 (ca. 2 km), B 10 (ca. 16 km), B 36 (ca. 21 km)
Bahnhof	Karlsruhe (ca. 28 km) Neustadt a.d. Weinstr. (ca. 34 km), Mannheim (ca. 46 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 58 km), Stuttgart (ca. 100 km), Frankfurt a.M. (ca. 125 km)

5.2 Makrolage



Alte Mühlgasse 48, 76761 Rülzheim - Regionale Lage⁶

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Juni 2024

⁶ Quelle: OpenStreetMap

Rülzheim ist eine Ortsgemeinde sowie Teil der Verbandsgemeinde Rülzheim und gehört zum Landkreis Germersheim in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde liegt im mittleren Oberrheingraben zwischen den Rheinbrücken von Germersheim und Karlsruhe und liegt somit in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Bellheim, Hördt, Kuhardt, Leimersheim, Rheinzabern, Hatzenbühl, Herxheim, Herxheimweyher und Knittelsheim. Größere Städte wie Karlsruhe, Mannheim, Speyer sowie die Südpfalzmetropole Landau sind gut zu erreichen.

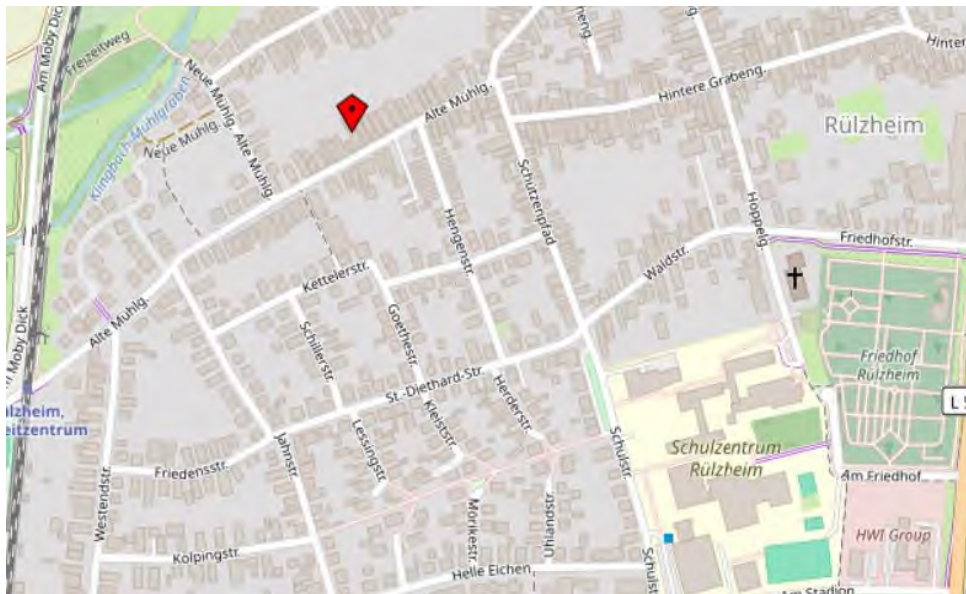
Rülzheim ist Teil der Wirtschaftsregion Landkreis Germersheim, welche sich sowohl in Metropolregion Rhein-Neckar als auch in die Technologie-Region Karlsruhe einbettet. Die Wirtschaft im Landkreis zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus. Werke großer Unternehmen sind hier ebenso vor Ort wie erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetriebe. Zu den größten Unternehmen zählen u. a. Mercedes-Benz Werk Wörth der Daimler Truck AG, die Papierfabrik Palm in Wörth, das Global Logistics Center der Mercedes-Benz AG in Germersheim. In Rülzheim selbst ist ein großes Gewerbegebiet angesiedelt. Hier sind verschiedene Betriebe der Pharma-Branche sowie im Handwerks- und Dienstleistungssektor ansässig. Das größte Unternehmen ist der Heizelementhersteller DBK David + Baader GmbH mit rd. 500 Mitarbeitern.

Rülzheim gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar und dem Karlsruher Verkehrsverbund an und ist mit den Orten Wörth am Rhein, Bellheim, Rheinzabern, Jockgrim, Karlsruhe, Pfinztal und Germersheim durch den S-Bahn-Anschluss verbunden. Zudem bestehen verschiedene Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden und auch nach Landau i.d. Pfalz.

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 eingestuft werden.

5.3 Mikrolage



Alte Mühlgasse 48, 76761 Rülzheim - Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgegenstand ist im Westen von Rülzheim unweit des Ortsrandes im Dorfgebiet gelegen. Das Gebäude befindet sich in Mittellage der unmittelbar angrenzenden Straße Alte Mühlgasse und wird über diese erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen und kostenfreien PKW-Stellmöglichkeiten.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung überwiegend ähnlicher Baujahre geprägt.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Restaurants, Geschäfte, Supermärkte, Ärzte und Apotheken etc.) sind in Rülzheim vorhanden. Der darüberhinausgehende Bedarf wird von Landau und Karlsruhe gedeckt. Im Ort gibt es eine Gesamtschule, Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten.

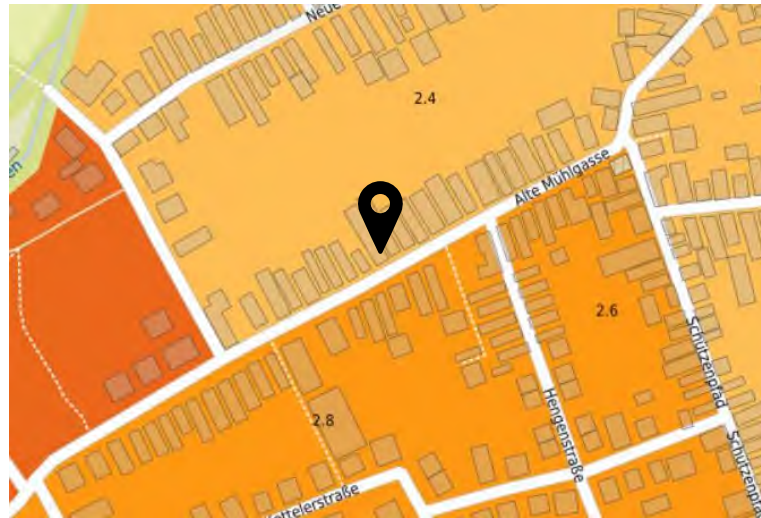
Der Bahnhof ist ca. 1 km entfernt und die nächste Bushaltestelle rd. 600 m.

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

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

⁷ Quelle: OpenStreetMap

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 2.4 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine einfache bis mittlere Wohnlage.



Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

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 ebenfalls mit mittel 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 mit Anbau zzgl. nicht-ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das teilunterkellerte Gebäude verfügt über ein Satteldach. Im Gebäude ist eine abgeschlossene Wohneinheit gelegen.

Das Obergeschoss wird über zwei Seiten, durch einen zentral im Altbau gelegenen Treppenaufgang sowie über einen Treppenaufgang im Anbau, erschlossen. Das Haus verfügt derzeit etwa über sechs Zimmer, eine Küche je Geschoss, ein WC (im EG) und ein Badezimmer im OG. Die Zimmer haben eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Das Badezimmer im Erdgeschoss und das WC im Obergeschoss befinden sich im Rohbauzustand.

Der Keller hat im Bereich des Haupthauses eine geringe Höhe. Im Keller befindet sich Abstellfläche sowie die Haustechnik mit Zugang vom Treppenhaus im Anbau.

An das Wohnhaus ist nördlich eine Scheune mit integrierter Garage angebaut. Zwischen Hoftor und Scheune ist ein gepflasterter Innenhof gelegen. Hinter der Scheune befindet sich ein verwilderter Garten.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Seitens der Beteiligten wurde eine undatierte Wohn- und Nutzflächenberechnung übergeben.

Die in der Wohn- und Nutzflächenberechnung gemachten Angaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. Es ergaben sich leichte Abweichungen. Folgend wird eine Wohnflächenaufstellung anhand der Grundrisspläne sowie bei der Besichtigung vorgefundenen Raumaufteilung vorgenommen.

Die Nutzflächen konnten nicht im Detail geprüft werden, da zu der Scheune keine Grundrisspläne vorliegen.

Anhand der Prüfung durch übliche Nutzflächenfaktoren scheinen diese jedoch plausibel. Die Flächen werden daher nachfolgend unverändert übernommen und stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Wohnen Erdgeschoss

Wohnzimmer	ca.	21,39 m ²
Bad (Rohbau)	ca.	5,52 m ²
Abstellraum	ca.	3,68 m ²
Flur 1	ca.	6,84 m ²
Esszimmer	ca.	22,03 m ²
Küche	ca.	16,39 m ²
WC	ca.	1,88 m ²
Garderobe	ca.	2,02 m ²
Flur 2	ca.	2,71 m ²
Waschküche	ca.	13,31 m ²
Summe Wohnfläche Erdgeschoss	ca.	95,70 m²

Wohnen Obergeschoss

Zimmer 1	ca.	18,73 m ²
Zimmer 2	ca.	21,39 m ²
Zimmer 3	ca.	22,13 m ²
Flur 1	ca.	4,73 m ²
Küche	ca.	16,39 m ²
Badezimmer	ca.	9,71 m ²
WC (Rohbau)	ca.	1,88 m ²
Flur	ca.	3,60 m ²
Balkon (Anrechnung 25 %)	ca.	1,78 m ²
Summe Wohnfläche Obergeschoss	ca.	100,30 m²

Summe Wohnen gesamt	ca.	196,00 m²
----------------------------	------------	-----------------------------

Nutzfläche

Ehemaliger Stall	ca.	20,93 m ²
Garage	ca.	44,61 m ²
Gartengeräte	ca.	21,56 m ²
Abstellraum	ca.	4,42 m ²
Keller 1	ca.	15,88 m ²
Keller 2	ca.	21,67 m ²
Keller 3	ca.	16,14 m ²
Keller 4	ca.	7,21 m ²

Summe Nutzfläche	ca.	152,40 m²
-------------------------	------------	-----------------------------

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Anwesen wird vom Eigentümer und seinem Sohn bewohnt bzw. genutzt. Es existieren daher keine Mietverträge.

6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

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

Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Baujahr(e)	Altbau und Scheune um 1910 Anbau 1970
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	II
Wohnfläche	ca. 196,00 m ² (siehe 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Nutzfläche	ca. 152,00 m ² (siehe 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut, nicht gedämmt mit Tonziegeln eingedeckt Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink

Keller	teilunterkellert, lichte Höhe zwischen 1,65 m – 1,95 m
Fassade	Nicht gedämmte Fassade mit Rauputz, Sockel rd. 50 cm mit Anstrich, Glasbausteine an der Westfassade
Decken	Holzbalkendecken über allen Geschossen im Altbau Beton-Fertigdecken über dem Keller und EG im Anbau
Treppen	Einläufige Geschosstreppe aus Holz mit Holzgeländer (Altbau), Zweiläufige Geschosstreppe aus Holz mit Holzgeländer (Anbau)
Fußböden	Fußbodenmix (Stäbchenparkett, Fliesen, Laminat) in den Wohn-/Schlafbereichen, Fliesen im Bad und der Küche
Innenwände	Tapete, Anstrich, Fliesen in Küche und Bad, tlw. Wände ohne Verkleidung/nur verputzt
Fenster	Fenstermix, im EG vorwiegend Holz- und im OG Kunststoffrahmen, doppelt verglast, überwiegend manuelle Kunststoffrollläden, zur Straßenseite Klappläden
Türen	Hauseingangstüren aus Holz mit Ornamentglas Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen
Sanitäre Installation	<u>EG</u> : Bad im Rohbauzustand, separates WC mit Waschbecken <u>OG</u> : Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken, Standard Sanitäröbekte, separates WC im Rohbauzustand
Heizung	Das Objekt wird über eine Gaszentralheizung (BJ 2014) im Keller beheizt. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Zusätzlich alter Kaminofen im Esszimmer im EG (fraglich, ob dieser noch genutzt werden darf, hierzu liegt keine Information vor).
Photovoltaik/Solar	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	zentral

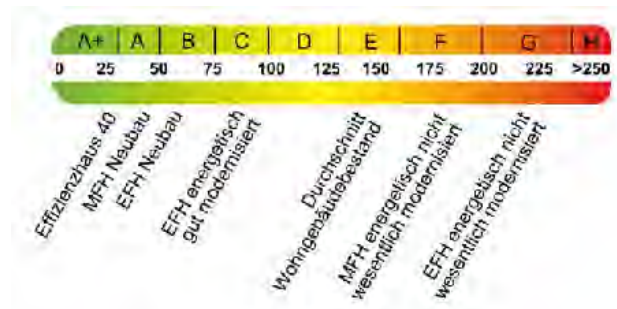
Elektro

Einfache Elektroinstallation mit wenig Schaltern und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlage

Energieeffizienz

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als mäßig (G-H) eingestuft werden (EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert).

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.

Bemerkung: Schlechte Energieeffizienz führt zu hohen Wohnnebenkosten; daher nachhaltige Nettokaltmiete unter IST-Miete angesetzt.

Langfristige Veräußerlichkeit ohne energetische Sanierung eingeschränkt.

Belichtung und Besonnung

In Teilen der Räumlichkeiten wenig Tageslicht durch kleine Fensterfläche bzw. Verdunklung durch Baukörper.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Sanierung/Modernisierung

2014 wurde eine neue Gasheizung eingebaut und das Bad im OG modernisiert. Seit 2014 wurden diverse Maßnahmen begonnen und sind tlw. nicht abgeschlossen, dadurch liegen bspw. Leitungen offen und Wände/Decken sind nicht verkleidet.

Schäden/Modernisierungstau

- Feuchtigkeitsschaden mit Schimmelbildung an der Kelleraußenwand, vermutlich durch Wurzelwerk der Bäume des westlich angrenzenden Flurstücks 1061
- Badezimmer (EG) im Rohbauzustand
- WC (OG) im Rohbauzustand
- Offenliegende Leitungen
- tlw. fehlende Deckenverkleidung
- tlw. fehlende Wandverkleidung
- Rückstände eines Feuchtigkeitsschaden an der Decke des Badezimmers (OG), der lt. Eigentümer behoben wurde

Außenanlagen

Das Objekt verfügt über einen gepflasterten Hof sowie einen (verwilderten) Grüngarten. Die Einfriedung zur Straßenseite ist durch ein Hoftor ausgebildet und zur Gartenseite durch Maschendrahtzaun.

Weitere Bauten

Scheune mit integrierter Garage

Bemerkung: die Zufahrt ist mit einer Breite von 3,50 m und einer Länge mit rd. 25 m zwischen den Gebäuden erschwert und derzeit durch Vorhandensein von Pflanzen/verschiedener Gegenstände nicht möglich

Baujahr Scheune

1910 (wie Altbau)

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden, unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Das Objekt wirkt nur in Teilen nur sporadisch genutzt und vernachlässigt. In einigen Räumlichkeiten befindet sich Unrat. Es sind Schäden und ein Sanierungs- sowie ein genereller Modernisierungstau vorhanden.

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 26.06.2024 mit letzter Änderung vom 29.04.2024 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	Rülzheim
Amtsgericht	Germersheim
Blatt Nr.	2046
Flurstück	1062 a, 1062 b
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche ebenda, Gartenland
Lage	Alte Mühlgasse 48
Größe	620 m ² Gesamtfläche

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
3	Rülzheim	1062 a 1062 b	Alte Mühlgasse 36 1/2a, Hof und Gebäudefläche, ebenda, Gartenland	620

Bemerkung: im Liegenschaftskataster ist das Grundstück unter dem Flurstück 1062 ohne Trennung geführt. Außerdem lautet die Adresse des Bewertungsobjektes nicht wie im Grundbuch genannt *Alte Mühlgasse 36 1/2a* sondern **Alte Mühlgasse 48**. Über die Hintergründe der Adressänderung liegen weder beim Kataster- und Vermessungsamt noch beim Bauamt Informationen vor. Vermutlich wurde in der Vergangenheit eine neue Hausnummernvergabe durch Erweiterung des Baugebiets vorgenommen (lt. Bauamt) und dies nicht im Grundbuch berichtigt.

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 3.1: *anonymisiert*, zu ½ Anteil

Lfd.Nr. 3.2: *anonymisiert*, zu ½ Anteil

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 3 K 40/24);
eingetragen am 29.04.2024.

Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs für das Ergebnis

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

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 bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe 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 Gemeinde Rülzheim existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und

die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1968 hat zur Bewertung vorgelegen. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Anbau eines Wohnhauses. Es gibt lt. Bauamt keine Baunuterlagen vor 1968. Auf einem Handriss von 1910 ist das Wohnhaus und die Scheune bereits eingezeichnet, was mit den Einschätzungen der Sachverständigen bzgl. Baujahr übereinstimmt. Daher wird 1910 als Baujahr angesetzt. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden. 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 Germersheim vom 12.07.2024 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 19.07.2024 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 Rülzheim mit einer guten Anbindung an die B9 eine schnelle Erreichbarkeit der Zentren Landau, Speyer, Ludwigshafen, Mannheim und Karlsruhe. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 2.4 als einfache bis mittlere Wohnlage eingeschätzt.

Rülzheim besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz mit Stand September 2022, auf welchen zurückgegriffen werden kann. Der Mietspiegel gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode bis 1964 werden für Wohnungen ab 90 m² 5,01 – 6,32 €/m² ausgegeben.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Rülzheim gehört dem Marktsegment 5 an. Der Ort erfährt eine gute Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 5 liegt bei 7,25 – 8,00 €/m² (Stichtag 01.01.2022).

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

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

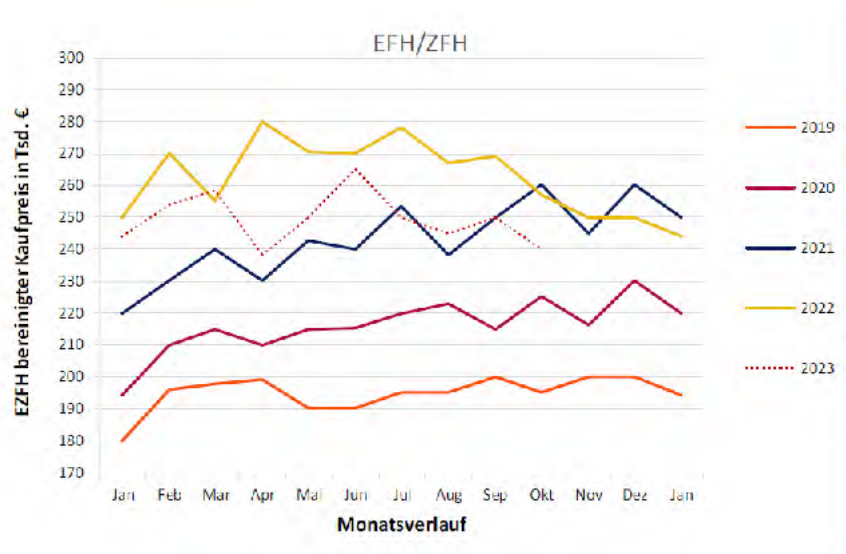
Eine Auswertung der Vergleichspreise in Rülzheim von on-geo unter 1.654 Vergleichsobjekten ergab einen angemessenen Wert von 8,47 €/m² in einer Spanne von 7,28 – 9,85 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine realisierbare durchschnittliche Wohnungsmiete für vergleichbare Objekte in Rülzheim in Q2 2024 von 8,81 €/m² p.m. angegeben.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 28.08.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis für Häuser von 10,04 €/m² aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

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



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 insgesamt steigender Verlauf bei Ein- und Zweifamilienhäusern 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 Ein- und Zweifamilienhäuser in Rülzheim bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 298 €/m² einen Vergleichs-kaufpreis von 4.195 €/m² aus (Grundstück 500 m², mittlerer Standard, freistehend, KG+EG+ausgeb. DG, WFL 145 m², Alter 15 Jahre), welcher an die individuellen Umstände des Bewertungs-objektes 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 Rülzheim von on-geo unter 1.654 Vergleichsobjekten ergab einen angemessenen Wert von 1.764 €/m² in einer Spanne von 1.407 – 2.210 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Ein-/Zweifamilienhäuser mit 3.145 €/m² beziffert und damit ein leichter Rückgang seit Q2 2024.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 28.08.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2024 ein durchschnittlicher, leicht rückläufiger Angebotspreis von 3.533 €/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 in Absatz 6.1.1 genannten normierten Bewertungsverfahren verwendet.

Im vorliegenden Fall wird das Objekt mittels des Sachwertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorrangig für Grundstücke genutzt wird, welche zur Eigennutzung verwendet werden. Dies ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall und gilt auch für das Bewertungsobjekt.

Zusätzlich wird der Ertragswert 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	230,00 €/m²
Nutzungsart	Dorfgebiet (MD)
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei
Vollgeschosse	II
Tiefe des Richtwertgrundstückes	50 m
Nummer der Bodenrichtwertzone	0002
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	Der Bodenrichtwert entspricht i.W. den Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und wird als angemessen beurteilt. Eine Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird nicht festgestellt. Vor diesem Hintergrund wird der Richtwert für die vorliegende Wertermittlung in unveränderter Höhe übernommen.

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
230,00 €/m²		620,00 m²		142.600,00 €
Bodenwert (gerundet) = 143.000,00 €				

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

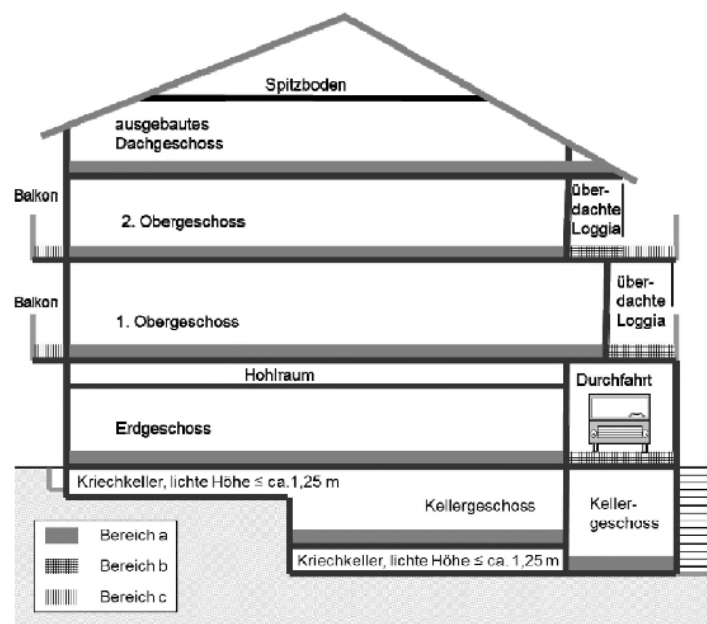
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

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.

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.



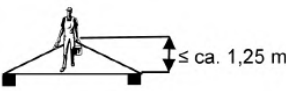
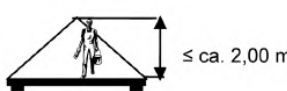
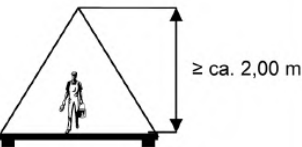
Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c¹⁰

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 z.

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

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.

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF¹¹

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungstichtag 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	13,70 m	5,15 m	70,56 m ²
zzgl. (Anbau)	10,95 m	5,15 m	56,39 m ²
abzgl.	3,90 m	3,20 m	-12,48 m ²
abzgl.	4,60 m	4,65 m	-21,39 m ²
Erdgeschoss	13,70 m	5,15 m	70,56 m ²
zzgl. (Anbau)	10,95 m	5,15 m	56,39 m ²
Obergeschoss	13,70 m	5,15 m	70,56 m ²
zzgl. (Anbau)	10,95 m	5,15 m	56,39 m ²
Dachgeschoss	13,70 m	5,15 m	70,56 m ²
zzgl. (Anbau)	10,95 m	5,15 m	56,39 m ²
Σ BGF (gerundet)			474,00 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) - Scheune			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Erdgeschoss	12,50 m	9,20 m	115,00 m ²
Dachgeschoss	9,00 m	9,20 m	82,80 m ²
Σ BGF (gerundet)			198,00 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. 330 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,53

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. 254 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,41

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 1.12 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 – 1.12 - Wohnhaus	
Standardstufe	Angepasst an Baupreisindex
1	1.041,96 €/m ² BGF
2	1.160,78 €/m ² BGF
3	1.334,44 €/m ² BGF
4	1.608,64 €/m ² BGF
5	2.010,80 €/m ² BGF

Normalherstellungskosten 2010 – 18.5 - Scheune	
Standardstufe	Angepasst an Baupreisindex
1	0,00 €/m ² BGF
2	0,00 €/m ² BGF
3	447,86 €/m ² BGF
4	493,56 €/m ² BGF
5	639,80 €/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%	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach	15%	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	11%	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	11%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fußböden	5%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	9%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Technische Ausstattung	6%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Standardstufe		1,82				

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
Balkon 7 m ²	11.400 €

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

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.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV 2021 wie folgt festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer Gebäude	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Scheune	30 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt.

Alter des Gebäudes		
Baujahr	1937	
Jahr der Wertermittlung	2024	
Alter des Gebäudes		87 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
RND		-7 Jahre
Angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	Punkte
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	1
Modernisierung des Innenausbaus	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrisse	2	0
Σ	20	2
Fiktives Baujahr	1959	
Fiktives Alter	65 Jahre	
Angepasste RND		15 Jahre

Das Baujahr wird für das Gesamtgebäude (Wohnhaus und Anbau) bestimmt über den flächengewichteten Anteil. Das Baujahr des Wohnhauses liegt etwa um 1910, die BGF bei 260 m². Das Baujahr des Anbaus beträgt 1970 und die BGF 213 m². Flächengewichtet ergibt sich somit ein gemeinsames fiktives Baujahr um 1937.

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

Die Restnutzungsdauer der Scheune wird mit 5 Jahren entsprechend ImmoWertV angesetzt.

Restnutzungsdauer Gebäude **15 Jahre**

Restnutzungsdauer Scheune/Garage **5 Jahre**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Diese ist gemäß § 38 linear nach der Formel

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

Alterswertminderung Gebäude (gerundet) **81,00 %**

Alterswertminderung Scheune/Garage (gerundet) **83,00 %**

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.

Die Außenanlagen sind verwildert und werden daher als einfach eingestuft und wie folgt in Ansatz gebracht:

Wertansatz Außenanlagen (pauschal) **3,00 %**

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 Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert und vom Wertermittlungsstichtag ermittelt:

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

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

Mit dem Bodenrichtwert von 230 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 270.000 € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,38 in einer Spanne von 1,21 bis 1,55 bestimmen zum Stichtag 01.01.2023. Dieser muss auf die individuellen Umstände des Bewertungsfalls angepasst werden.

In Anbetracht der einfachen Ortslage, des Baujahres, der unterdurchschnittlichen Bau- und Ausstattungsqualitäten und des vernachlässigten Zustands in Verbindung mit der aktuellen Marktlage wird der nachfolgenden Wertermittlung in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses ein Sachwertfaktor von 0,90 zugrunde gelegt.

Sachwertfaktor

0,90

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sie nicht bereits an anderer Stelle im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung.

Der Immobilienbewerter kann in der Regel die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und somit augenscheinlich untersucht wird und damit keine Bauschadenbegutachtung erfolgt (hierfür ist eine gesonderte Beauftragung eines Bausachverständigen notwendig). Für behebbare Schäden und Mängel werden die Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden

wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen auf Basis von Bauteiltabellen, eingeholten Angeboten oder Erfahrungswerten erfolgen. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe, d. h. in der Höhe, die der Markt aufgrund der Abweichung vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte ansetzt, zu berücksichtigen.

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

Schadenbeseitigungskosten	
Beseitigung Feuchteschaden Außenwand (pauschal)	10.000,00 €
Fertigstellung der offenen Maßnahmen (100,00 €/m² Wohnfläche)	18.900,00 €
Ausbau Bad (EG) und WC (OG) (7,4 m² x 1.000 €/m²)	7.400,00 €
Summe Schadenbeseitigungskosten	36.300,00 €

Diese Kosten müssen weiterhin auf die markrelevante Höhe angepasst werden. Der Einfluss wird aufgrund der Lage mit 100 % sachverständig eingeschätzt.

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

8.3.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
I. Herstellungskosten der baulichen Anlage			
Gebäude	Neuwert		
Wohngebäude	544.751,00 €	entspricht	1.149,26 €/m² BGF
└ Balkon	11.400,00 €	entspricht	1.628,57 €/m² BGF
Scheune	88.676,00 €	entspricht	447,86 €/m² BGF
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	644.827,00 €		
II. Anpassung mit Regionalfaktor			
	Vorgabe		
Gebäude gesamt	1,00		
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	644.827,00 €		
III. Alterswertminderung der baulichen Anlage			
Gebäude	GND	RND	Alterswertminderung
Wohngebäude	80 Jahre	15 Jahre	81,00%
Scheune	30 Jahre	5 Jahre	83,00%
IV. Zeitwert der baulichen Anlage			
Gebäude	Zeitwert		
Wohngebäude	105.668,69 €		
Scheune	15.074,92 €		
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	120.743,61 €		
V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			
Gebäudeteil	Ansatz	Wert	
Außenanlage	3,00%	3.622,31 €	
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen	124.365,92 €		

VI. Wert des Grund und Boden	
Bodenwert	142.600,00 €
Σ Vorläufiger Sachwert	266.965,92 €
VII. Marktanpassung	
	<i>Ansatz</i>
Sachwertfaktor	0,90
Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert	240.269,33 €
VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Zuschläge	+ 0,00 €
Beseitigung von Schäden und Mängeln	- 36.300,00 €
Σ Sachwert	203.969,33 €
Rundung	30,67 €
Sachwert	204.000,00 €

8.3.3 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.

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

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 eigengenutzt. Es existieren daher keine Mieteinnahmen.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die zum Stichtag erzielbare Miete wird in Anbetracht der Lage, der Nutzung und der Ausstattung sowie der veröffentlichten Mieten mit 6,80 €/m² bewertet. Für die Garage werden 30,00 € angesetzt.

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

Wohnen	1.332,80 €
Garage	30,00 €

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung)	16.353,60 €
---	--------------------

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.

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

Wohnen	13,80 €/m ²
Scheune/Garage	2,00 €/m ²

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 250 kWh/m²a und den eingesetzten Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von 2,88 €/m²a. Dies entspricht einer monatlichen Abgabe von:

CO ₂ -Anteil Vermieter	564,25 €
-----------------------------------	----------

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

Bewirtschaftungskosten gesamt	4.306,73 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	26,34 %

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 0,47 % in einer Spanne von -0,98 – 1,05 % zum Stichtag 01.01.2023. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wird angepasst auf die spezielle Bewertungssituation. In Anbetracht der einfachen Ortslage, des Baujahres, der unterdurchschnittlichen Bau- und Ausstattungsqualitäten und des vernachlässigten Zustands in Verbindung mit der aktuellen Marktlage wird der nachfolgenden Wertermittlung in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses ein Liegenschaftszins von 2,50 % zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert.

Liegenschaftszinssatz **2,50 %**

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

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

mit: $q = \text{Zinsfaktor} = (1+p)/100$

$p = \text{Liegenschaftszinssatz}$

$n = \text{Restnutzungsdauer}$

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 **12,38**

8.3.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
Wohnhaus	Wohnen	196,00 m²	6,80 €/m²	1.332,80 €	15.993,60 €
Scheune/Garage	Garage	1 Stk.	30,00 €/Stk.	30,00 €	360,00 €
Σ		196,00 m²		1.362,80 €	16.353,60 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.		16.353,60 €			
II. Bewirtschaftungskosten					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	1 WE	351,00 €/WE	29,25 €	351,00 €
Verwaltung	Garage	1 Stk.	46,00 €/Stk.	3,83 €	46,00 €
Instandhaltung	Wohnen	196,00 m²	13,80 €/m²	225,40 €	2.704,80 €
Instandhaltung	Scheune	156,80 m²	2,00 €/m²	26,13 €	313,60 €
Mietausfallwagnis	W/G	RoE	2,00%	27,26 €	327,07 €
CO2-Abgabe	Wohnen	196,00 m²	2,88 €/m²	47,02 €	564,25 €
Σ			26,34%	358,89 €	4.306,73 €
Σ Reinertrag p.a.		12.046,87 €			
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz		2,50%			
Verzinsung des Bodenwertes p.a.		3.565,00 €			
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.		8.481,87 €			
IV. Kapitalisierung					
Liegenschaftszinssatz		2,50%			
Barwertfaktor		12,38			
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen		105.017,28 €			

V. Wert des Grund und Boden	
Bodenwert	142.600,00 €
Σ Vorläufiger Ertragswert	247.617,28 €
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Zuschläge	+ 0,00 €
Beseitigung von Schäden und Mängel	- 36.300,00 €
Σ Ertragswert	211.317,28 €
Rundung	-317,28 €
Ertragswert	211.000,00 €

8.3.5 Ergebnisbeurteilung

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

+ 3,4 %

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

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

Vor BOG:

- Sachwert: ca. 1.226 €/m²
- Ertragswert ca. 1.263 €/m²

Nach BOG:

- Sachwert: ca. 1.040 €/m²
- Ertragswert ca. 1.076 €/m²

Diese Ergebnisse liegen unterhalb der üblichen Spannen, was begründet ist durch

- das Baujahr
- die unterdurchschnittliche Ausstattung
- die unvorteilhaften energetischen Eigenschaften
- den vernachlässigten und sanierungs-/modernisierungsbedürftigen Zustand

Die Werte wurden weiterhin über konkrete Vergleichsangebote plausibilisiert.

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 Sachwert orientieren. Im vorliegenden Fall ist zur Bestimmung des Verkehrswertes somit der Sachwert maßgebend.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes Alte Mühlgasse 48, 76761 Rülzheim zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 auf ca.:

204.000,- €

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, 30.08.2024

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 – Westansicht



Bild 3 – Fassade



Bild 4 – Hoftor



Bild 5 – Hof



Bild 6 – Zugang Altbau



Bild 7 – Zugang Anbau



Bild 8 – Kelleraußentreppe



Bild 9 – Gartenansicht



Bild 10 – Garten

Wohnhaus

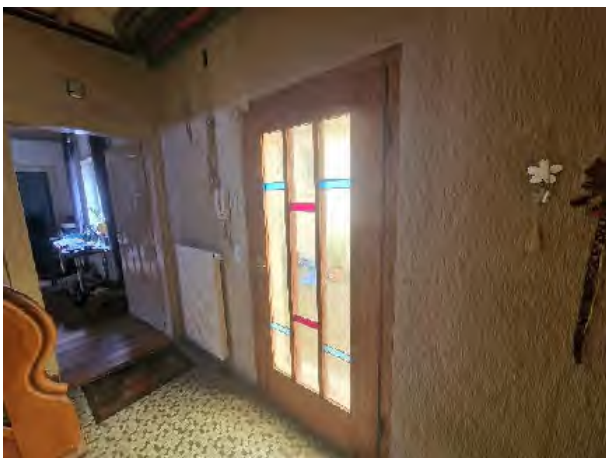


Bild 11 – Hauseingang

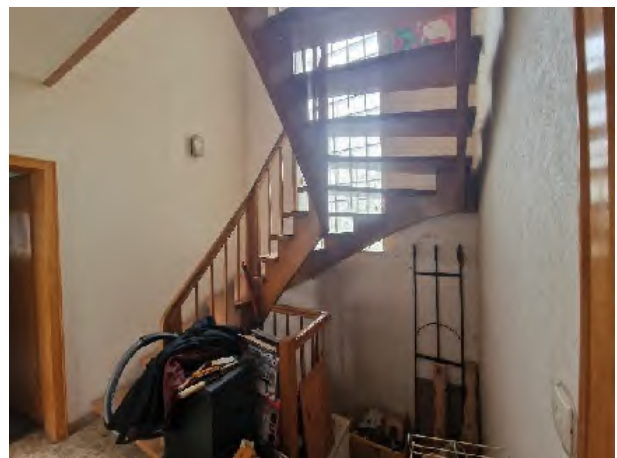


Bild 12 – Treppenaufgang und Kellerabgang (Anbau)



Bild 13 – Kellertreppe



Bild 14 – Keller



Bild 15 – Heizungskeller



Bild 16 – Wasserspeicher



Bild 17 – Elektrik



Bild 18 – Küche



Bild 19 – Esszimmer



Bild 20 – Badezimmer (Rohbau)



Bild 21 – Holzfenster



Bild 22 – Wohnzimmer

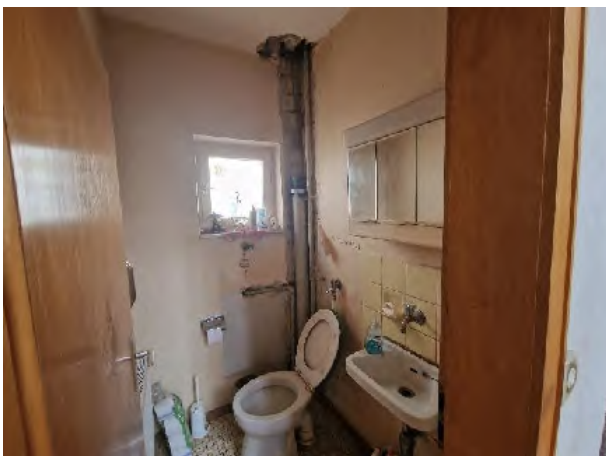


Bild 23 – WC (EG)



Bild 24 – Abstellraum

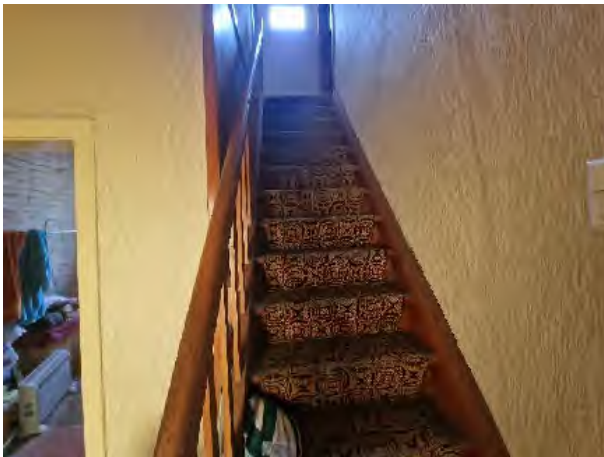


Bild 25 – Treppenaufgang OG (Haupthaus)



Bild 26 – Flur (OG)



Bild 27 – Zugang Balkon



Bild 28 – Küche (OG)

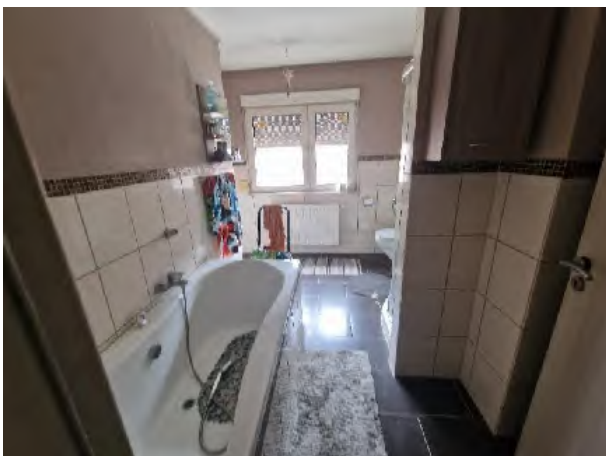


Bild 29 – Badezimmer (OG)



Bild 30 – Dusche (OG)

Scheune



Bild 31 – Garagentor



Bild 32 – Abstellraum



Bild 33 – Scheune/Garage



Bild 34 – Zugang Dachboden



Bild 35 – Dachboden



Bild 36 – Lager/Werkstatt

Bauschäden und Instandhaltungssau



Bild 37 – Feuchtigkeitschaden Außenwand Keller



Bild 38 – Offenliegende Leitungen

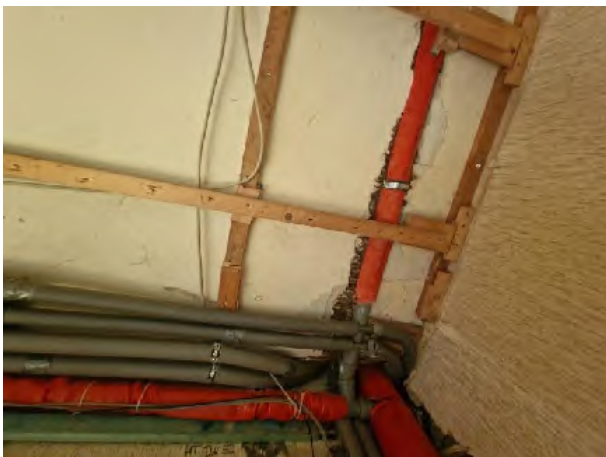


Bild 39 – Fehlende Deckenverkleidung

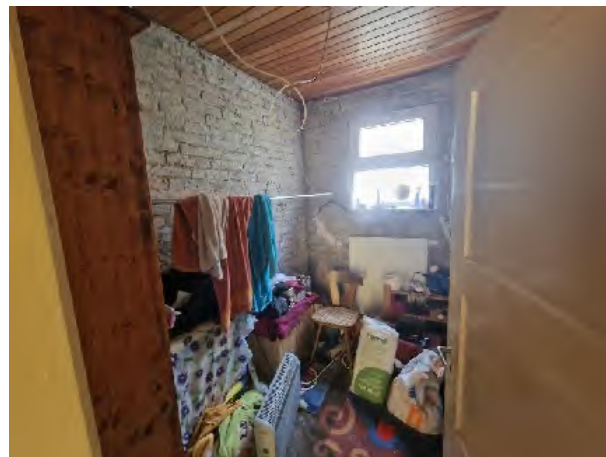


Bild 40 – Rohbau im Bad (EG)

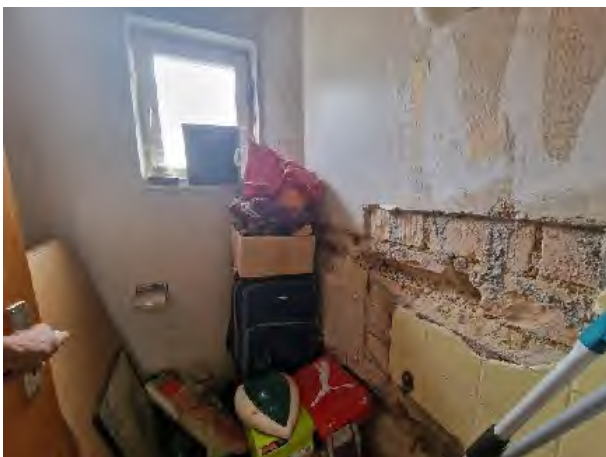
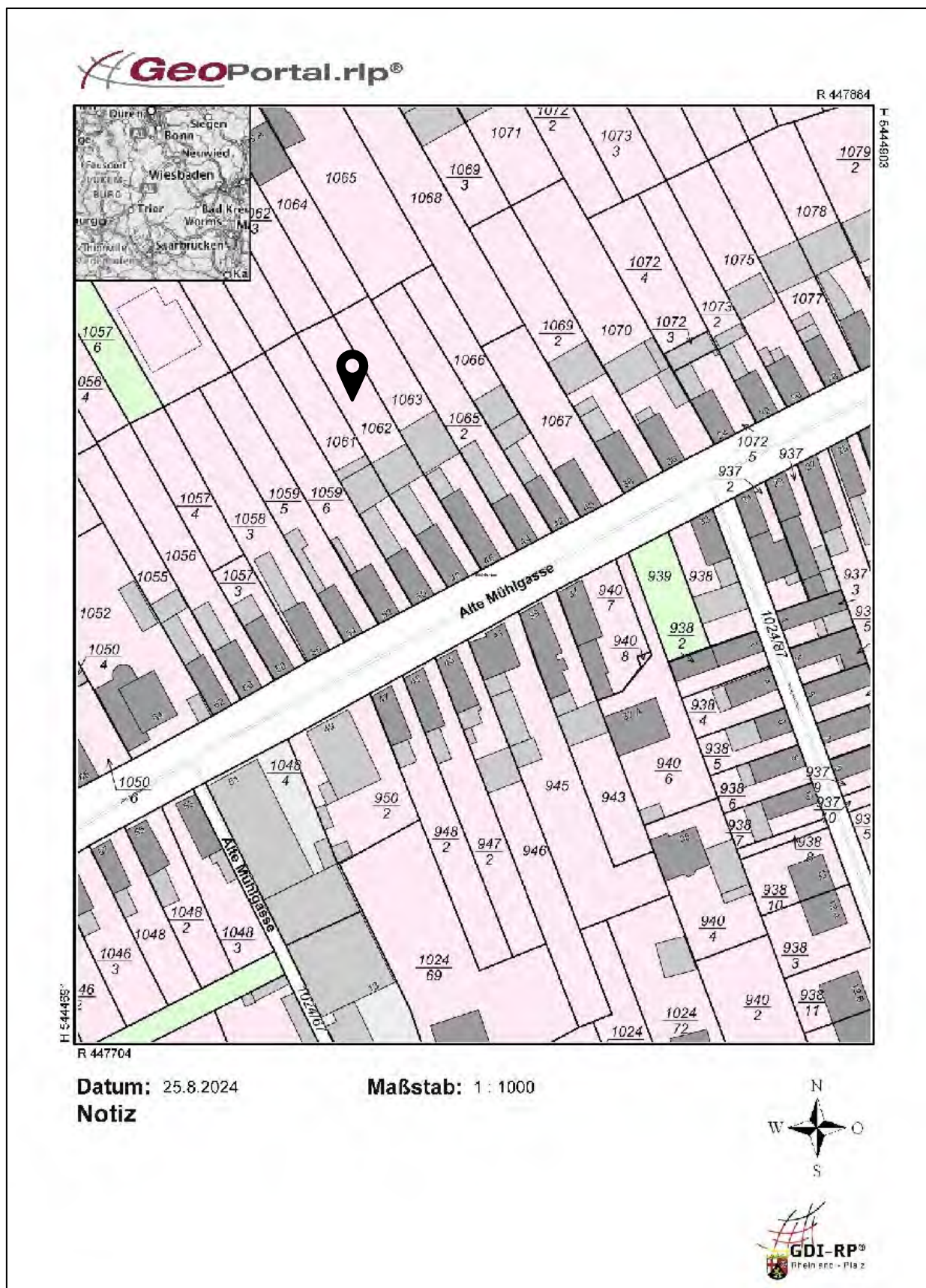


Bild 41 – Rohbau WC (OG)



Bild 42 – Feuchtigkeitsrückstände Decke Bad OG

Lageplan



Flurstücksnachweis

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 21.06.2024

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

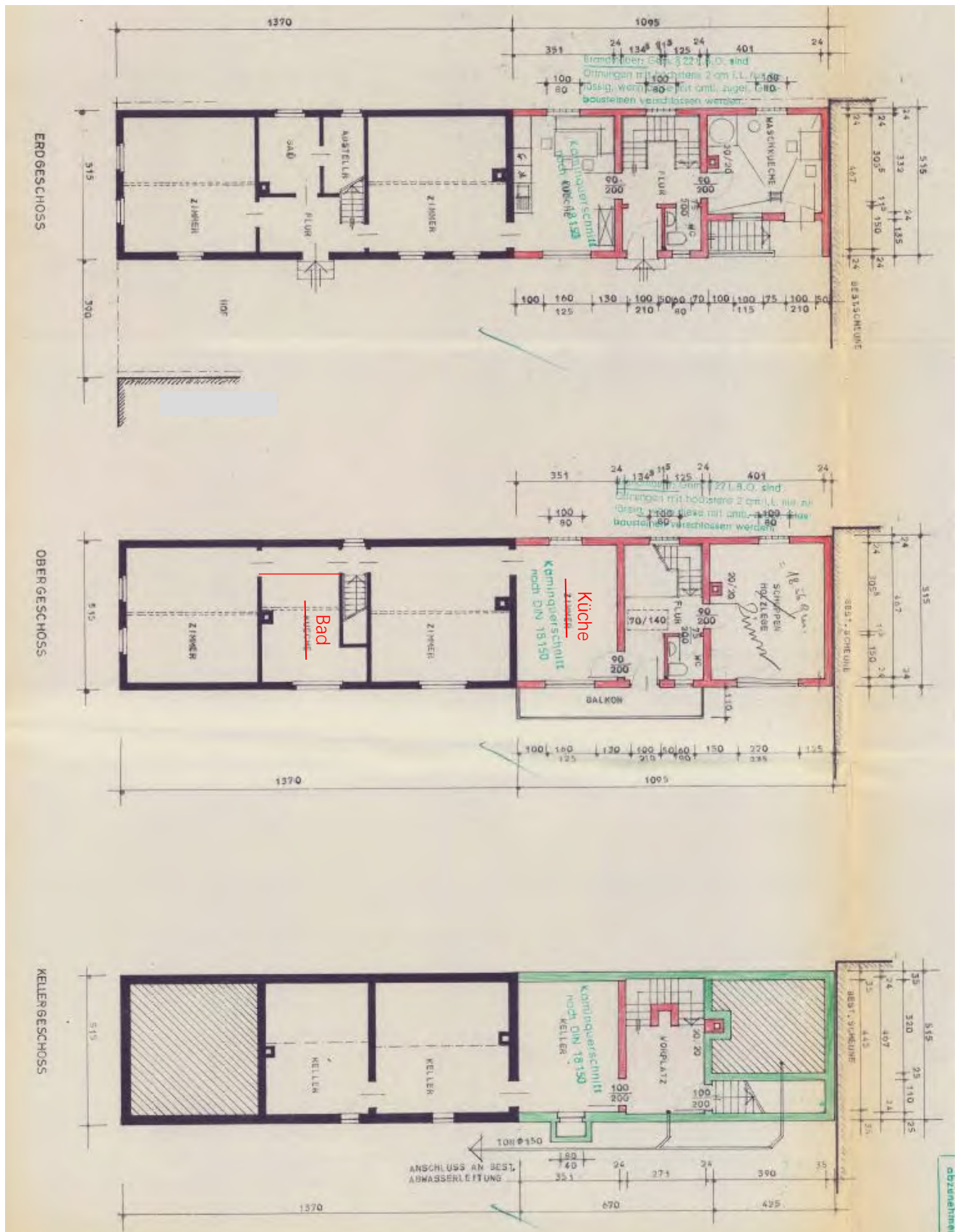
Flurstück 1062, Gemarkung Rülzheim (5642)

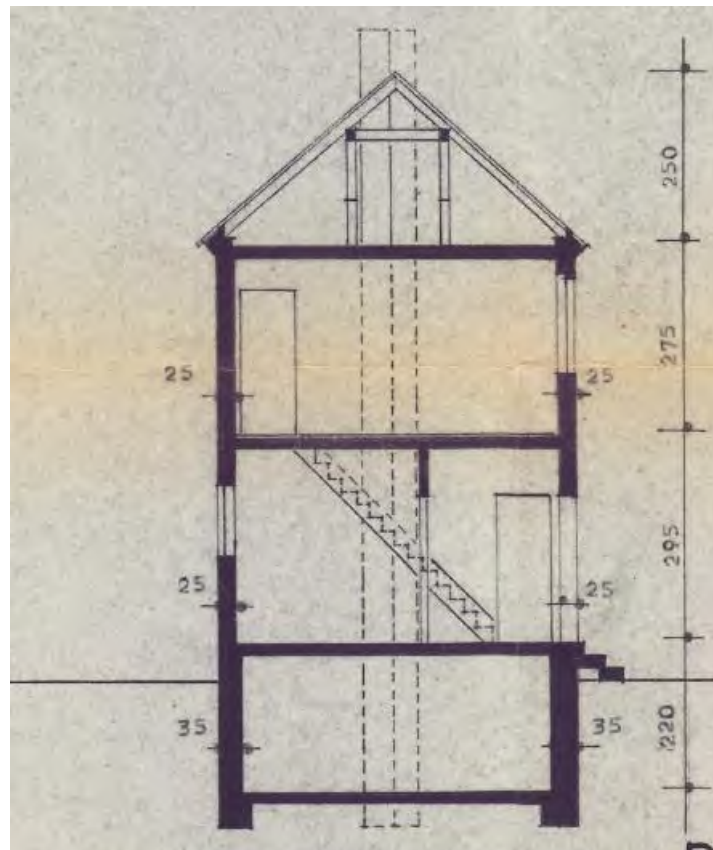
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Rülzheim Landkreis: Germersheim
Lage:	Alte Mühlgasse 48
Fläche:	620 m ²
Tatsächliche Nutzung:	620 m ² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

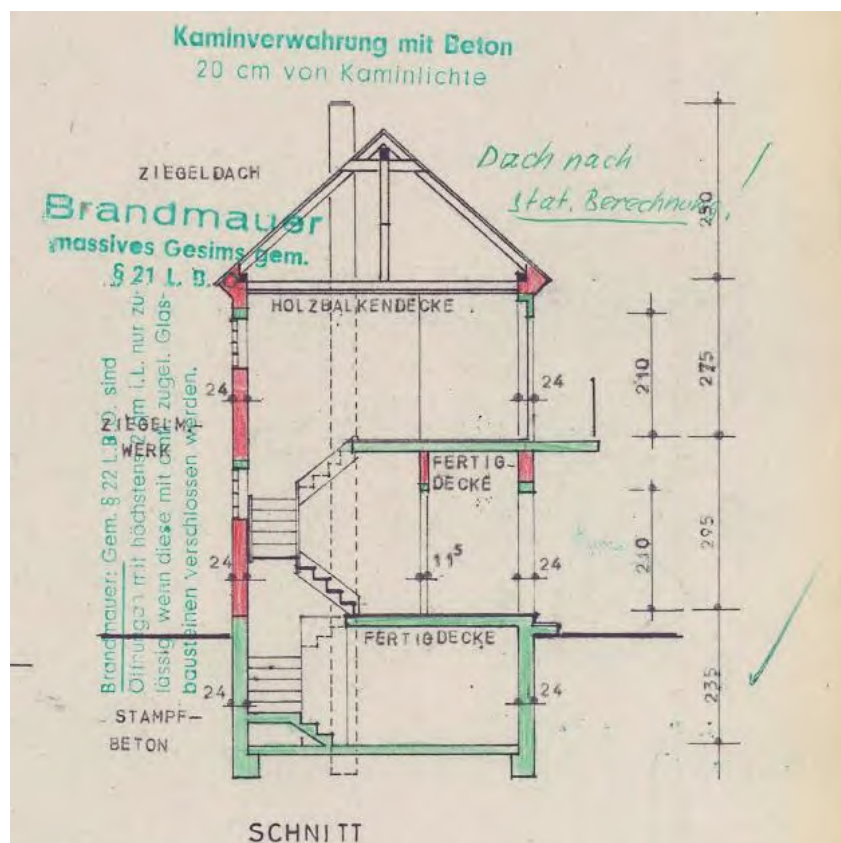
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Germersheim Grundbuchbezirk Rülzheim Grundbuchblatt 2046 Laufende Nummer 3
Eigentümer:	3.1 3.2

Grundrisse, Schnitte, Ansichten

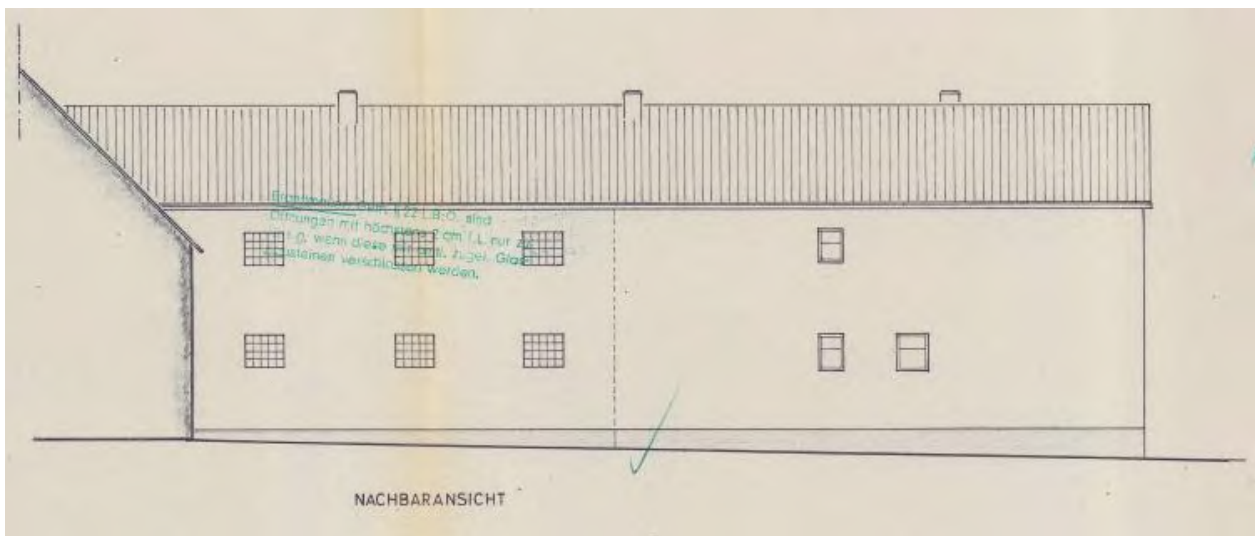
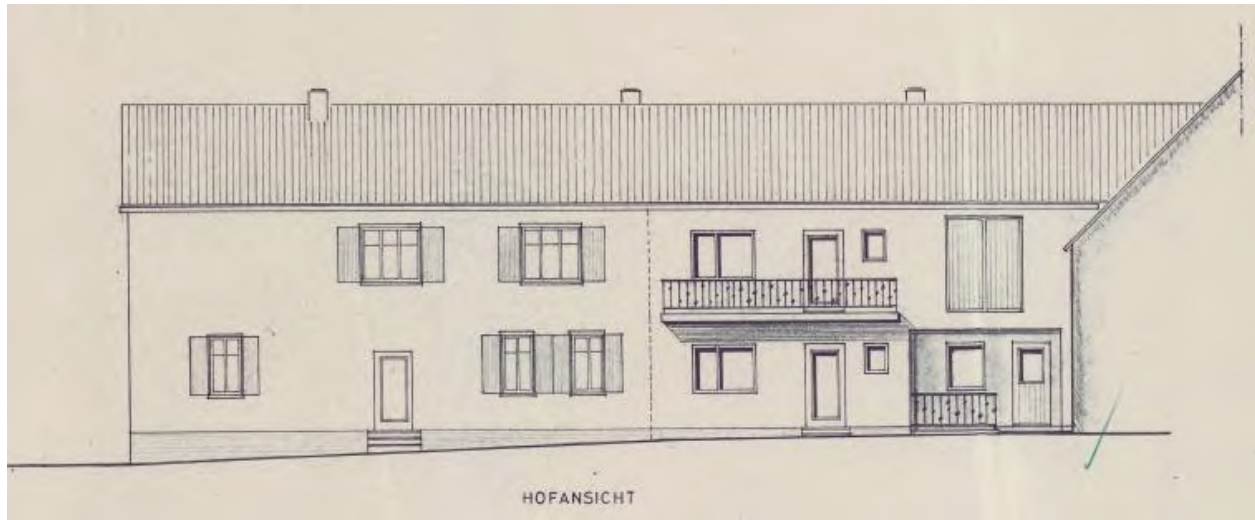




Schnitt Wohnhaus



Schnitt Anbau



Risikokartierung

