

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.: 2024-07-11-V-39

Aktenzeichen: 3 K 54/24

Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



Ludwigstraße 3, 76726 Germersheim

Wohn- und Geschäftshaus

Gastronomie (Erdgeschoss) und Betreiberwohnung (Ober- und Dachgeschoss)

nebst Keller, Hof und offener Garage

Verkehrswert: 310.000,00 EUR

zum Stichtag 14.08.2024

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	Ludwigstraße 3, 76726 Germersheim
Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Grundbuch von	Germersheim
Grundbuchblatt	887
Flurstück	27/3
Grundstücksfläche	274 m ²
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Wohnfläche	rd. 190 m ²
Nutzfläche	rd. 101 m ²
Baujahr	vor 1900, Umbau 1958, 1960 und 1982
Tag der Ortsbesichtigung	14.08.2024
Wertermittlungsstichtag	14.08.2024
Qualitätsstichtag	14.08.2024
Erstellungsdatum	09.10.2024
Vermietungsstand	Gastronomie leerstehend, Wohneinheit tlw. vermietet
Bodenwert	110.000,00 €
Verkehrswert	310.000,00 €

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.....	21
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.....	31
8. Wertermittlung.....	33
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	33
8.1.1 Grundsätze	33

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren	33
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung	34
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes	34
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	35
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes	36
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells.....	36
8.3.2 Ertragswertermittlung.....	42
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells	44
8.3.4 Sachwertermittlung.....	50
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	52
9. Verkehrswert (Marktwert).....	53
Anlagen.....	54
Fotodokumentation	54
Außenansichten	54
Gaststätte	56
Wohneinheit.....	57
Bauschäden und -mängel.....	61
Lageplan	63
Grundrisse, Ansichten, Schnitt.....	64
Risikokartierung.....	69

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	09.07.2024 (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	Ludwigstr. 3 76726 Germersheim
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
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	14.08.2024, 10:00 – 11:00 Uhr
Beteiligte	Herr <i>anonymisiert</i> , Eigentümer und Antragsgegner Herr <i>anonymisiert</i> , Hausmeister M.Sc. Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 22.07.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Der Antragsteller hat auf eine Teilnahme verzichtet.
Wertermittlungsstichtag	14.08.2024
Qualitätsstichtag	14.08.2024 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 den Eigentümer ermöglicht. Besichtigt wurden die überwiegenden Flächen des Objektes, die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks. Zwei Zimmer, welche derzeit vermietet sind, konnten nicht begangen werden.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Bei der Immobilie handelt es sich um eine ehemalige Metzgerei, welche ursprünglich vor 1900 erbaut, bis 1982 schrittweise umgebaut/erweitert und 1982 schließlich als Café/Gaststätte (im EG) umgebaut wurde.

Das Objekt ist insgesamt in einem vernachlässigten, sanierungsbedürftigen Zustand mit diversen Schäden und Mängeln sowie einem erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Für eine nachhaltige Nutzung ist aus sachverständiger Sicht eine Kernsanierung erforderlich und wird der Bewertung zu Grunde gelegt. Da die

Immobilie im Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung des "Stadtumbaugebiet Innenstadt Germersheim" (im Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadtzentren) zur Sicherung der Stadtumbaumaßnahmen liegt, besteht eine Genehmigungspflicht von Vorhaben und sonstigen Maßnahmen i.S.v. §14 Abs.1 BauGB.

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 ein Zwangsverwalter bestellt. Siehe hierzu 6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.

(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):

Derzeit wird keine Gewerbebetrieb geführt, die Gastronomieeinheit befindet sich im Rohbauzustand.

(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.

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

Von den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Übernahmebericht durch den Zwangsverwalter vom 11.07.2024
- Mietverträge vom 04.05.2024 und 08.06.2023

Der Sachverständige geht in dieser Wertermittlung davon aus, dass die von 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 22.07.2024 mit letzter Änderung vom 14.06.2024)
- Bauakte mit Grundrissen, Schnitt und Ansichten, Baugenehmigungen und Berechnungen
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 22.07.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 25.07.2024
- Amtlicher 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	Germersheim
Landkreis	Germersheim
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	21.295
Fläche²	21,68 km ²
Demografiety³	<p>Typ 6: Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen</p> <p><i>„Die Städte und Gemeinden im Typ 6 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, obwohl sie häufig zu etablierten Wirtschaftszentren zählen. Die Spannweite der in diesem Typ vertretenen Kommunen ist sehr groß – mit einem jeweils ähnlich großen Anteil an kleinen Kleinstädten und großen Mittelstädten. Zwar ist der Anteil der über 80-Jährigen eher leicht unterdurchschnittlich, was Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels verschafft. Doch gibt es für Kommunen in diesem Typ viele verschiedene Herausforderungen. Hierzu zählen die Sicherung eines vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnraumangebots, die Sicherung der Lebensqualität älterer Menschen, der Ausbau wirtschaftlicher Stärke, die Integration von Zuwander:innen sowie die Verhinderung sozialer Segregation.“</i></p>
Kaufkraftindex⁴	<p>84,4 % (Index BRD = 100 » 27.926 € pro Einwohner und Jahr)</p>

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 31.12.2023

² Quelle: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2023

Arbeitsmarkt⁵

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

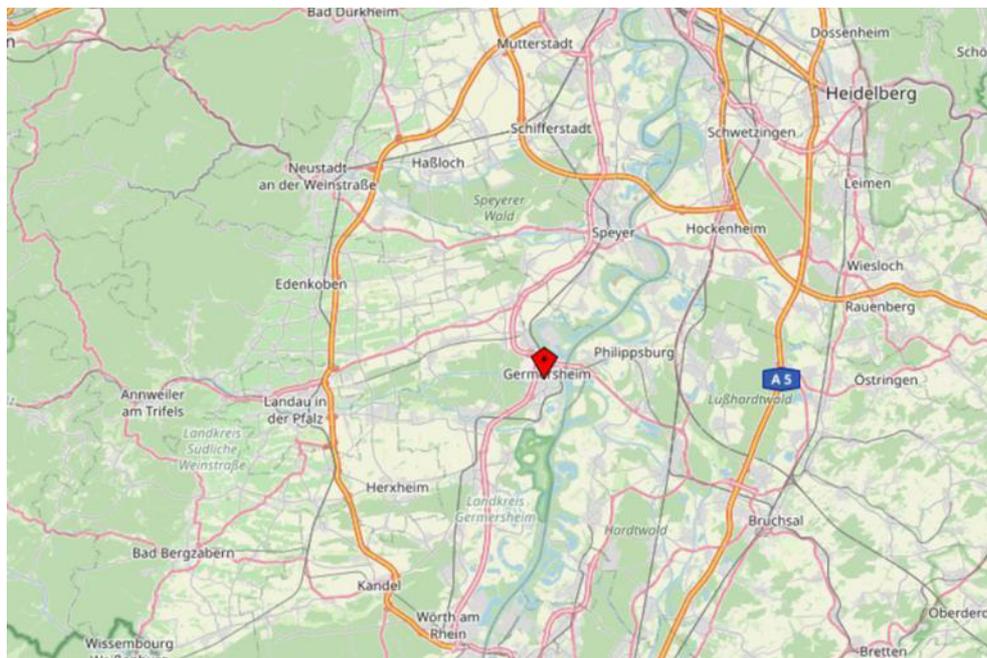
Entfernungen

Speyer	ca. 15 km
Landau in der Pfalz	ca. 20 km
Karlsruhe	ca. 30 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 61 (ca. 20 km), A 65 (ca. 23 km)
Bundesstraße	B 9 (ca. 1 km), B 35 (ca. 2 km), B 272 (ca. 6 km)
Bahnhof	Bruchsal (ca. 26 km), Neustadt a.d. Weinstr. (ca. 30 km), Karlsruhe (ca. 37 km), Mannheim (ca. 37 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 72 km), Stuttgart (ca. 112 km), Frankfurt a.M. (ca. 115 km)

5.2 Makrolage



Ludwigstr. 3, 76726 Germersheim - Regionale Lage⁶

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand August 2024

⁶ Quelle: OpenStreetMap

Germersheim liegt in Rheinland-Pfalz und ist Kreisstadt des Landkreises Germersheim. Die Gemeinde liegt beidseits des Rheins, wenn auch mehrheitlich am linken Rheinufer. Die Queich, welche Germersheim durchquert mündet in den Rhein. Die Stadt besteht aus zwei Stadtteilen – Germersheim und Sondernheim. Zwischen Karlsruhe und Ludwigshafen gelegen, bettet sich Germersheim in die Metropolregion Rhein-Neckar ein.

Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Römerberg, Philippsburg (Baden-Württemberg), Hördt, Bellheim, Lustadt, Westheim, Lingenfeld. Größere Städte wie Karlsruhe, Mannheim, Speyer sowie Landau sind gut zu erreichen.

Die Wirtschaftsregion Landkreis Germersheim gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und profitiert von der Nähe Technologie-Region Karlsruhe. 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. Innerhalb der Stadtgrenzen befinden sich neben verschiedenen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben u.a. Standorte der Ardagh Glass Germany GmbH, der größte deutsche Behälterglasproduzent und das Wellpappenwerk der Firma Smurfit Kappa.

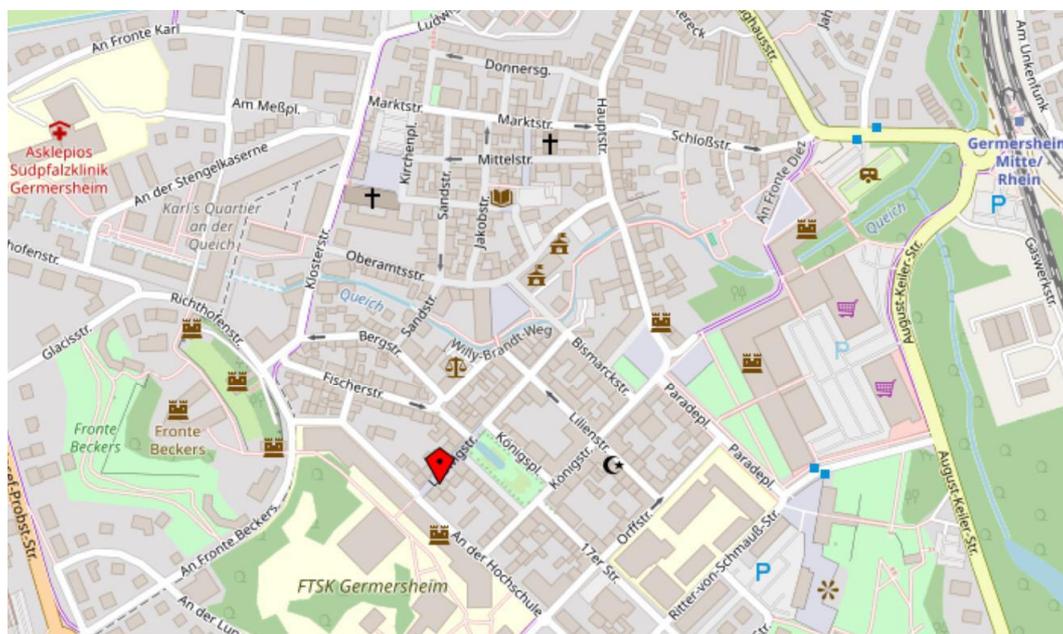
Der ÖPNV erfolgt über Straßenbahnlinien sowie Buslinien. Germersheim gehört sowohl dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar als auch dem Karlsruher Verkehrsverbund an und ist Knotenpunkt der S-Bahn Rhein-Neckar aus Richtung Mannheim/Ludwigshafen, Bruchsal und Karlsruhe.

Der Rheinhafen Germersheim hat eine wichtige Bedeutung vor allem im überregionalen Containerverkehr.

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

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

5.3 Mikrolage



Ludwigstraße 3, 76726 Germersheim - Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgegenstand liegt im Zentrum von Germersheim in unmittelbarer Nähe zur Hochschule und dem Unicampus sowie der Germersheimer Altstadt. Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich dabei in einem Mischgebiet und hat eine Mittellage an der unmittelbar angrenzenden Ludwigstraße, über welche das Grundstück erschlossen wird. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine Fußgängerzone. Es existiert somit kein Durchfahrtsverkehr.

Die Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude unterschiedlicher Nutzungen und hauptsächlich alter Baujahre geprägt. Die Gebäude werden überwiegend im Erdgeschoss zu Gastronomie- und Einzelhandelszwecken genutzt und in den Obergeschossen zu Wohnzwecken. Die Hochschule Germersheim befindet sich in direkter Nähe, ebenso wie der Germersheimer Königsplatz. Außerdem ist das Sportzentrum Germersheim in fußläufiger Entfernung gelegen.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken etc.) sind im Stadtteil ausreichend vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Im Stadtgebiet gibt es zwei Grundschulen, zwei Realschulen, ein Gymnasium, eine Förderschule und eine Berufsbildende Schule sowie 14 Kindertagesstätten. Außerdem liegt ein Campus der Universität Mainz (Fachbereich Translations-, Sprach- und Kulturwissenschaft) in Germersheim.

⁷ Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Wohn- und Geschäftshauses
Ludwigstr. 3, 76726 Germersheim
Aktenzeichen: 3 K 54/24

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in 400 m zu erreichen. In 1300 m Entfernung ist der Bahnhof Germersheim gelegen. Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßen- und Fußgängerverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als gut zu beurteilen.

Im Hinblick auf das Standortumfeld und die benachbarten Nutzungen und Bebauungen sowie die Lage mit guten Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend als 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 2.3 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine einfach bis mittlere 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 regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt. Die Straßenfront beträgt ca. 12 m, die mittlere Tiefe ca. 23 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Das Grundstück liegt in einem dicht bebauten Gebiet. Es ist angebaut an das Gebäude des südwestlichen Flurstücks 27. In Teilen grenzt auch das Gebäude des nordöstlich liegenden Flurstücks 26 an das zu bewertende Objekt. Die Garage grenzt an das Gebäude des Flurstück 25, welches mit einer Länge von rd. 12 m an der Flurstücksgrenze entlangführt.



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 Ludwigstraße 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 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 zweiseitig angebauten, II-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus zzgl. ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden bebaut. Das teilunterkellerte Gebäude verfügt über ein Satteldach. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Metzgerei, welche über die Jahre erweitert bzw. umgebaut wurde. Im Gebäude ist heute eine Gaststätte im Erdgeschoss (teilentkernt) und eine Betreiberwohnung im Ober- und Dachgeschoss gelegen.

Die Gaststätte besteht aus einem Gastraum, einer Küche, zwei Abstellräumen sowie einem Damen- und Herren-WC. Die Räumlichkeiten befinden sich überwiegend im Rohbauzustand. Der Zugang zur Gaststätte ist zentral an der Ludwigstraße gelegen.

Die Wohneinheit wird über einen Seiteneingang erreicht, welcher sich hinter dem Hoftor befindet. Durch das zentrale Treppenhaus werden die Obergeschosse erschlossen. Bei der Wohneinheit handelt es sich um eine klassische Betreiberwohnung. Zuletzt wurden jedoch Mietverträge zimmerweise abgeschlossen, sodass mehrere Parteien untergebracht waren und Badezimmer sowie Küche gemeinschaftlich nutzten.

Das Obergeschoss verfügt über fünf Zimmer, eine Küche mit Essbereich und zwei Badezimmer. Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer, eine Küche, ein WC und einen Abstellraum. Die Zimmer haben eine spezielle, individuelle Grundrissgestaltung, die zu Einschränkungen in der Nutzbarkeit führt.

Der Gewölbekeller im vorderen Bereich der Immobilie ist durch einen Seitenzugang (Holztür) neben dem Hauseingang zu erreichen. Im Keller befindet sich Lagerfläche sowie die Haustechnik.

Im Grundstücksinnen ist ein Hof gelegen und eine offene Garage errichtet.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Aus der Bauakte konnte eine Nutzflächenberechnung der Gaststätte vom 17.02.1982 entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor.

Die in der Nutzflächenberechnung gemachten Angaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. Die Grundrisse der beiden Einheiten sind nicht aktuell, da teilweise Raumveränderungen in der Vergangenheit vorgenommen wurden.

Die Wohn-/Nutzfläche wird somit anhand üblicher Nutzflächenfaktoren ermittelt. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Gewerbe

Gaststätte	<i>144,82 m² BGF x 0,7</i>	ca.	101,00 m ²
Summe Nutzfläche		ca.	101,00 m²

Wohnen

Wohnung OG	<i>174,94 m² BGF x 0,7</i>	ca.	122,00 m ²
Wohnung DG	<i>107,07 m² BGF x 0,7 x 0,85</i>	ca.	68,00 m ²
Summe Wohnfläche		ca.	190,00 m²

Summe Wohn-/Nutzfläche gesamt		ca.	291,00 m²
--------------------------------------	--	------------	-----------------------------

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Liegenschaft wird nur in Teilbereichen genutzt und wirkt Großteils vernachlässigt.

Die Gaststätte im Erdgeschoss ist seit 2020 leerstehend und (teil-)entkernt.

Die Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss ist zum Stichtag an zwei Parteien zimmerweise vermietet.

Folgende Mietverträge wurden vorgelegt:

- 1) Zimmer mit ca. 8 m² Wohnfläche und folgenden Gemeinschaftsräumen zur Mitbenutzung: Küche, Bad, Badewanne, Waschbecken, WC vom 08.06.2023; Miete 200 € p.m.
- 2) Zimmer mit ca. 12 m² Wohnfläche und folgenden Gemeinschaftsräumen zur Mitbenutzung: Küche, Bad, Badewanne, Waschbecken, WC vom 04.05.2024; Miete 200 € p.m.

Hinweis: Die vermieteten Zimmer konnten 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	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzung	Gaststätte und Wohnen
Baujahr(e)	vor 1900, Umbau 1958, 1960 und 1982
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	II
Wohnfläche	ca. 190 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Nutzfläche	ca. 101 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Satteldach, teilausgebaut und mit Ziegeln eingedeckt Spitzboden nicht ausgebaut und nicht ausbaubar Dämmung überaltert und in schlechtem Zustand Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Fassade	Nicht gedämmte Fassade mit Rauputz, Sockel rd. 40 cm gefliest, tlw. mit Glasbausteinen, Holzfläche im Eingangsbereich
Decken	Holzbalkendecken über allen Geschossen

Treppen	Zweiläufige Geschosstreppe aus Holz, Geländer und Handlauf aus Holz
Fußböden	Gaststätte: ohne Belag Wohnen: Überwiegend Holzdielen in den Wohn-/Schlafbereichen, Fliesen in Bädern und Küche
Innenwände	Überwiegend Putz und Anstrich, tlw. Mauerwerk zur Zierde Fliesen in Küche und Bad
Fenster	Fenstermix tlw. Holz- oder Kunststoffrahmen, einfach und doppelt verglast, kein Sonnenschutz
Türen	Hauseingangstür aus Aluminium mit Drahtglas Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen, tlw. keine Tür vorhanden
Sanitäre Installation	Gaststätte: <ul style="list-style-type: none">- Damen-WC mit Kabine und Waschbecken- Herren-WC mit Urinal, Kabine und Waschbecken Wohnen: <ul style="list-style-type: none">- OG: Tageslichtbad mit Dusche, Stand-WC und Waschbecken, in schlechtem Zustand, zusätzlich innenliegendes Badezimmer mit Dusche, Wanne, Stand-WC und Waschbecken- DG: WC mit Waschbecken
Heizung	Die Gaststätte wird über eine Gaszentralheizung im Keller beheizt. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Gasheizung im Obergeschoss und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Es ist nicht in jedem Raum ein Heizkörper vorhanden.
Photovoltaik/Solar	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	tlw. zentral und dezentral

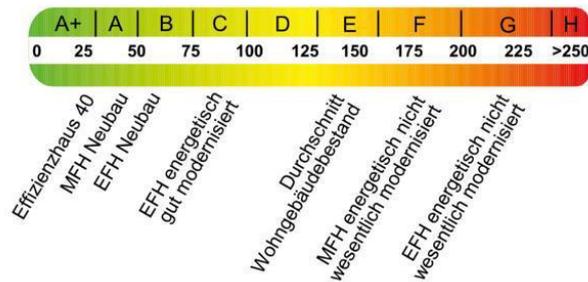
Elektro

Einfache und überalterte Elektroinstallation, wenig Schalter und Steckdosen, Klingel ohne Gegensprechanlage

Energieeffizienz

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als mäßig (H) eingestuft werden (keine/ungenügende Wärmedämmung, Glasbausteine, überalterte Fenster 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, Bäder tlw. ohne Tageslicht

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Sanierung/Modernisierung

Die Entkernung der Gaststätte wurde begonnen. Es wurden kleinere Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt. Wesentliche Modernisierungen wurden nicht durchgeführt.

Schäden/Modernisierungstau

- Erheblicher Feuchtigkeitsschaden an der Außenfassade zur Hofseite, dadurch großflächige Putzabplatzungen
- weitere Putzabplatzungen an den Außenwänden
- Gaststätte im Rohbauzustand
- Feuchtigkeitsschaden an der Decke des OGs durch Leckage im Abflussrohr des WCs im DG
- Gasterme im Badezimmer defekt
- Desolater Gesamtzustand des Badezimmers

- Abgenutzte Holzböden, tlw. fehlende Abschlussleisten
- Fenster tlw. einfachverglast
- Gesprungene Fensterscheiben und defekte/fehlende Griffe
- Beschädigte/ fehlende Innentüren
- Balkontür im OG, die ins Nichts führt (akute Absturzgefahr)
- Überalterte Elektroinstallation, die tlw. in Eigenleistung bearbeitet wurde
- Defektes, offenes Dachflächenfenster im DG (Schließen nicht möglich)
- Wärmedämmung des Daches defekt

Besondere Bauteile

Keine

Außenanlagen

Das Objekt verfügt über einen Innenhof, welcher tlw. gepflastert ist. Die Einfriedung ist durch die Gebäude sowie ein Hoftor ausgebildet.

Garage(n)

Offene Garage mit einem Stellplatz und einem Lagerraum

Baujahr Garage(n)

1982

Weitere Bauten

Keine

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem vernachlässigten, tlw. desolaten Bau- und Unterhaltungszustand. Es sind diverse Schäden und Mängel ein ausgeprägter Instandhaltungs- und Modernisierungstau vorhanden. Eine Kernsanierung und umfassende Beseitigung der Schäden werden dringend empfohlen.

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 22.07.2024 mit letzter Änderung vom 14.06.2024 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen.

Grundbuch von	Germersheim
Amtsgericht	Germersheim
Blatt Nr.	887
Flurstück	27/3
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
Lage	Ludwigstraße 3
Größe	274 m ²

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
1	Germersheim	27/3	Hof- und Gebäudefläche Ludwigstr. 3	274

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 6.1: *anonymisiert* zu ½ Anteil

Lfd.Nr. 6.2: *anonymisiert* zu ½ Anteil

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 6, betr. Lfd.Nr.1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 3 K 54/24), eingetragen am 14.06.2024.

Lfd.Nr. 7, betr. Lfd.Nr. 1: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 3L 3/24); eingetragen am 14.06.2024.

Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs für das Ergebnis

Die Eintragungen haben keine Auswirkung auf die Wertermittlung.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Denkmalschutz

Eine Abfrage des Denkmalschutzes beim Denkmalverzeichnis des Landkreis Germersheim 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

Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB für die Gemeinde.

Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Stadt Germersheim befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des gültigen Bebauungsplans Nr. 50 „Innenstadt“. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Nutzungen als Vergnügungsstätte und Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment sind ausgeschlossen. Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.

Das Anwesen liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung des Stadtumbaugebietes "Stadtumbaugebiet Innenstadt Germersheim" (im Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadtzentren) und zur Sicherung der Stadtumbaumaßnahmen.

Gemäß der Satzung besteht eine Genehmigungspflicht von Vorhaben und sonstigen Maßnahmen i.S.v. §14 Abs.1 BauGB.

Baugenehmigung

Das Objekt wurde ursprünglich vermutlich vor 1900 erbaut. Im Extraditionsplan des Vermessung- und Katasteramts ist bereits 1840 ein Gebäude auf dem Grundstück ersichtlich. Ob es sich dabei um einen Teil des bestehenden Gebäudes handelt, kann nicht abschließend beurteilt werden. Jedoch sprechen die Gegebenheiten vor Ort ebenfalls für ein Baujahr vor 1900.

In der Bauakte war eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1958 enthalten. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Umbau der bestehenden Metzgerei. Darüber hinaus lag eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1960 für einen Laden-Umbau und Schaufenstervergrößerung sowie aus 1982 zum Einbau eines Cafés mit Toilettenanlage bei. In diesen Plänen ist auch die Garage das erste Mal ersichtlich. Im Jahr 2000 wurde außerdem der Fassadenanstrich und die Anbringung der Werbeanlage „UNI-CLUB“ beantragt und genehmigt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist in der Bauakte nicht vermerkt.

Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

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 22.07.2024 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 25.07.2024 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

Zugehörig zur Metropolregion Rhein-Neckar und Nahe der Technologie-Region Karlsruhe, bietet Germersheim mit einer guten Anbindung an die B9 eine schnelle Erreichbarkeit der Zentren Speyer, Landau, Karlsruhe, Ludwigshafen und Mannheim. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 2.3 als einfache bis mittlere Wohnlage eingeschätzt.

Germersheim besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz, auf welchen zurückgegriffen werden kann. Der Mietspiegel, Stand September 2022 gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode bis 1964 und Wohnungsgrößen von mehr als 90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 5,01 €/m² (einfach Ausstattung) bis 6,32 €/m² (bessere Ausstattung) angegeben. Je Ausstattung ergeben sich weitere Zu- und/oder Abschläge.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Germersheim gehört dem Marktsegment 4 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 4 liegt bei 7,50 – 7,85 €/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

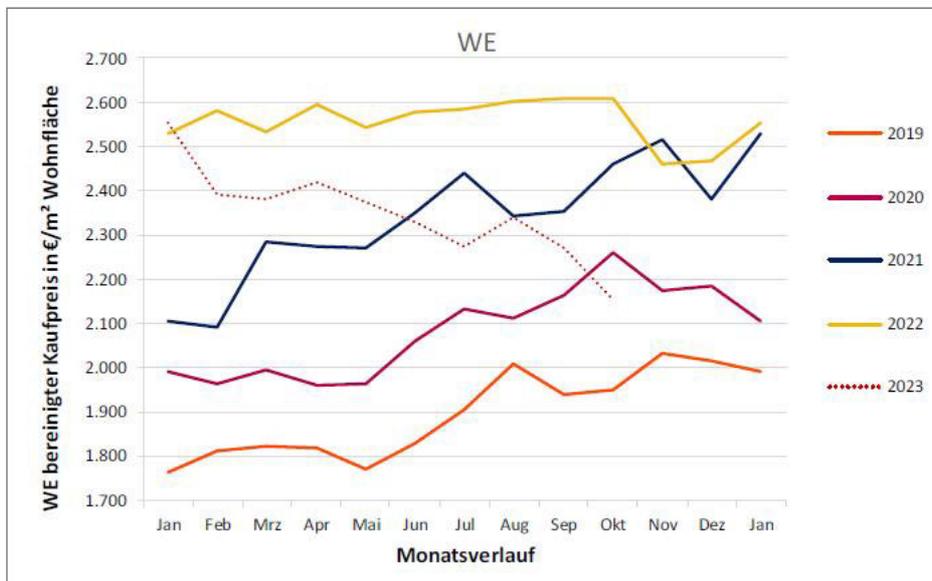
Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab einen durchschnittlichen Wert von 8,16 €/m² in einer Spanne von 6,47 – 10,19 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 05.10.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis in der Umgebung des Bewertungsobjektes von 9,47 €/m² aufgerufen.

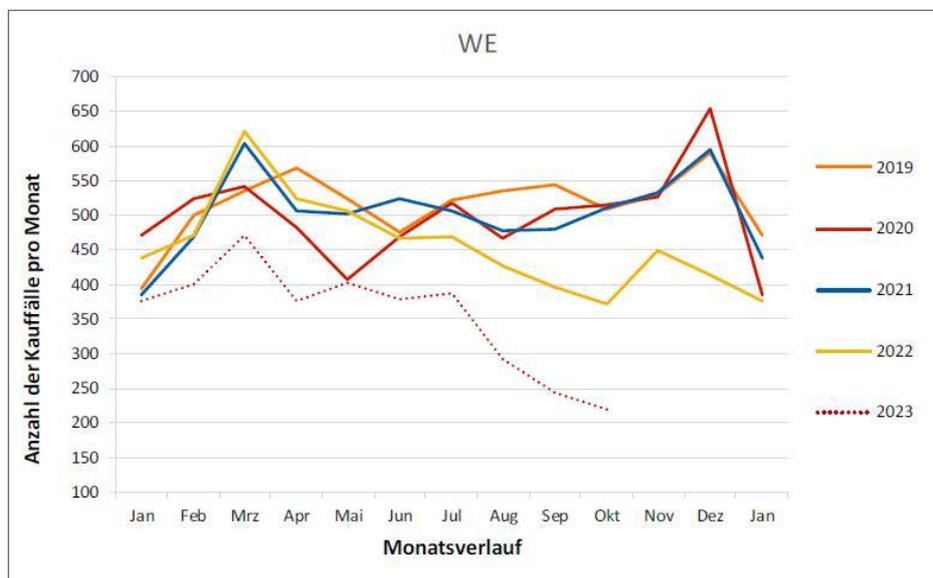
Eine Auswertung von on-geo über die Gewerbemieten in Germersheim ergibt für Gastronomiebetriebe eine durchschnittliche Miete von 9,30 €/m² in einer Spanne von 4,71 – 13,89 €/m². Im Rahmen der Pachtplausibilisierung entspricht dies einem angemessenen Ansatz bei einem Umsatz von rd. 7.500 bis 8.000 € p.m. Dieser wird für die Lage und Art als nachhaltig erzielbar eingeschätzt.

7.3 Grundstücksmarkt

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



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



Entwicklung der monatlichen Anzahl von Kauffällen für Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz

Es ist zu erkennen, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. Im Jahresverlauf 2022 ist bis zum Oktober 2022 ein stagnierender Verlauf bei Eigentumswohnungen 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 Eigentumswohnungen in Germersheim einen Vergleichskaufpreis von rd. 2.146 €/m² aus (mittlerer Standard, WFL 78 m², RND 31 Jahre).

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 in Germersheim durchschnittlich je nach Ausstattung bei:

- einfach: 1.400 €/m²
- mittel: 1.850 €/m²
- gut: 2.100 €/m²
- sehr gut: 2.500 €/m²

Eine Auswertung der Vergleichspreisen in Germersheim von on-geo ergab einen angemessenen Wert von 2.030 €/m² in einer Spanne von 1.336 – 2.596 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 26.03.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q4 2023 ein durchschnittlicher, rückläufiger Angebotspreis von 2.725 €/m² für Eigentumswohnungen aufgerufen.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für gemischt genutzte Immobilien im Jahr 2024 mit 2.645 €/m² beziffert.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 05.10.2024), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2024 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 3.388 €/m² für Häuser und 2.658 €/m² für Wohnungen aufgerufen.

Eine Vergleichspreisübersicht für Gewerbeimmobilien ist häufig nicht verfügbar, da die Preise für derartige Immobilien je nach Gewerbeart, Lage und baulicher Umstände individuell vereinbart werden und stark voneinander abweichen. In der Regel existieren nur wenige Verkaufsfälle, weshalb eine Analyse nicht möglich ist.

Im Falle von Gastronomieimmobilien wird eine solche Auswertung vom Oberen Gutachterausschuss ebenfalls nicht vorgenommen. Daher wurden im Rahmen dieser Bewertung konkrete Vergleichsobjekte anhand aktueller Angebote ausgewertet. Diese ergaben einen Durchschnittspreis von 1.490 €/m² für Gastronomieimmobilien in der Umgebung. Für Wohn- und Geschäftshäuser liegt aus den genannten Gründen ebenfalls keine Analyse der Preisstruktur vor. Über konkrete Vergleichsangebote ergibt sich ein Vergleichspreis von 1.360 €/m² in Germersheim.

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	400,00 €/m²
Nutzungsart	Gemischt Baufläche
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	geschlossen
WGFZ des Richtwertgrundstückes	1,2
Grundstückstiefe	30 m
Nummer der Bodenrichtwertzone	0078
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
400,00 €/m²		274 m²		109.600,00 €
Bodenwert (gerundet) = 110.000,00 €				