

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

des im Grundbuch von Birkenheide Blatt 1859 eingetragenen bebauten Grundstücks Feuerbergstraße 15
in 67134 Birkenheide, Gemarkung Birkenheide Flurstück 1561/3



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 70/24
Auftragsnummer	2024-041150
Objektart	Reihenmittelhaus
Wertermittlungsstichtag	15.01.2025
Qualitätsstichtag	15.01.2025
Ausfertigungsdatum	12.03.2025
Ausfertigung Nr. _____	Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

385.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Voll unterkellertes, eingeschossiges Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Wertermittlungsstichtag	15.01.2025
Qualitätsstichtag	15.01.2025
Baujahr des Gebäudes	1993 (Jahr der Bezugsfertigkeit)
Bruttogrundfläche Wohnhaus	178 qm
Wohnfläche	ca. 116 qm inkl. ausgebauter Räume im KG
PKW-Stellplatz/Garage	2 Stellplätze vor dem Haus
Bodenwert/qm	597 €/qm (Bodenrichtwert 550 €/qm)
Bodenwert	97.311 €
Grundstücksgröße	163 qm
Herstellungskosten Wohnhaus (NHK 2010)	284.240 €
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80 Jahre
Restnutzungsdauer Wohnhaus	48 Jahre
Alterswertminderung	40%
Vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	279.793 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,4
Vorl. Marktangepasster Sachwert:	391.710 €
Bemerkungen	Wertminderung Renovierung - 7.000 €
Sachwert:	rd. 385.000 €
Verkehrswert gerundet	385.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-

Von Immobilienpooling AG bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Vorbemerkungen	6
3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	8
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	10
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	12
4.1. Lage und Standort	12
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	13
4.3. Erschließung und Baugrund	13
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	19
5.1. Grundbuch und Grundakten	19
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	19
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	21
6. Markt	22
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	22
6.2. Marktanalyse	22
7. Wertermittlung	24
7.1. Verkehrswert	24
7.2. Wertermittlungsverfahren	24
7.3. Wahl des Verfahrens	26
7.4. Bodenwert	26
7.5. Sachwertverfahren	27
7.6. Ertragswertverfahren	34
7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	39
8. Verkehrswert	41
9. Schlussformel	42
10. Anlagenverzeichnis	42

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022

Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFlV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

LBO BW

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

Erbbaurechtsgesetz

Erbbaurechtsgesetz BGBl. III, Gliederungsnr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:**ImmoWertV 2010**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR

(Teil der) Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

BW-RL

Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

SW-RL

Sachwert-Richtlinie vom 19.05.2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

*Stand Januar 2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionssprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Gutachtenanlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Hinweis:

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese (neue) Verordnung. Die stichtagsbezogen zur Anwendung kommenden veröffentlichten Daten der Gutachterausschüsse sind jedoch in großen Teilen noch nach der gleichzeitig außer Kraft getretenen ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen (vgl. auch „Rechtsgrundlagen“ unter Punkt 0).

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2024-041150
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Zwangsversteigerungsgericht Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag v. 29.11.2024 (Datum Auftragschreiben)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. bebauten Grundstücks Feuerbergstraße 15 in 67134 Birkenheide.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 29.11.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss vom 27.11.2024).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke verwendet werden. Insgesamt wird eine Digitalausfertigung im PDF-Format erzeugt und bereitgestellt.
Wertermittlungstichtag:	15.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag:

15.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:

Feuerbergstraße 15
67134 Birkenheide

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Birkenheide
Flst. 1561/3 163 qm Geb.- und Freifläche

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch von Birkenheide
Blatt 1859
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
1 Flst. 1561/3

Grundbuchausdruck vom:

22.10.2024

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung:

Das Grundstück Flst.Nr. 1561/3 ist mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

15.01.2025

Das Wertermittlungsobjekt konnte vollumfänglich

von außen und innen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden die beiliegenden Fotos aufgenommen.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- der Antragsteller mit rechtlichem Vertreter
- die Antragstellerin
- Sohn und Tochter der Beteiligten
- die Sachverständige nebst Mitarbeiterin

Alle Verfahrensbeteiligten wurden per Einwurfeinschreiben ordnungsgemäß geladen.

Gutachter:

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 22.10.2024

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 14.01.2025 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Fernmündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Rhein-Pfalz-Kreis vom 16.12.2024
- Schriftliche Auskunft zum Erschließungszustand der Verbandsgemeinde Maxdorf mit E-Mail vom 12.12.2024
- Online-Auskunft zum geltenden Bauplanungsrecht (Geoportal Rheinland-Pfalz), Abruf 14.02.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Rheinland-Pfalz vom 19.12.2024
- Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv bei der Unteren

Bauaufsichtsbehörde beim Rhein-Pfalz-Kreis, Bauaktenarchiv, 10.03.2025

- Telefonische Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 15.02.2025
- Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Land Rheinland-Pfalz inkl. Aktualisierungen
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024, VBORIS.rlp (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Mietspiegel Ludwigshafen am Rhein, Speyer, Sprengnetter u.a.
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Metropolregion Rhein Neckar, Vorderpfalz etc.

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 5.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

Mieter/Pächter:	Eigennutzung
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nicht erkennbar
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Nicht erkennbar
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.4 „Baulasten“
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz, Metropolregion Rhein-Neckar
Kreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
Ort / Einwohner:	Verbandsgemeinde Birkenheide / 3.115 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	112,3 ³ / 4,0% ⁴
Einzugsbereich:	Grundzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A650 / A61) und Bundesstraßennetz (B9, B 271); nächstegelegene Großstädte Ludwigshafen (ca. 15 km), Mannheim (ca. 20 km), Kaiserslautern (ca. 44 km), Karlsruhe (ca. 77 km)

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Birkenheide
Innerörtliche Lage:	Lage am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Birkenheide; Geschäfte des täglichen Bedarfs vereinzelt im Ort, ansonsten zahlreich im ca. 3 km entfernten Ortskern von Maxdorf; Anbindung an diverse Buslinien, Stadtbahnanschluss in den benachbarten Ortschaften; Grundschule und zwei Kindergärten fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen in Maxdorf; zahlreiche Sportvereine; Naherholungsmöglichkeiten in der Pfalz bzw. an umliegenden Badeseen
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Reines Wohngebiet (überwiegend eingeschos-

² Quelle: Statistisches Landessamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2023

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2024, Rhein-Pfalz-Kreis

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat Februar 2024, Rhein-Pfalz-Kreis

	sige Reihenhäuser, tlw. zweigeschossige Mehrfamilienhäuser)
Lagequalität:	gute Wohnlage in Birkenheide
Immissionen:	Keine wesentlichen
Verkehrsanbindung:	Anbindung an die A 650 über die Mannheimer Straße als Verbindung nach Ludwigshafen, Mannheim und zur BAB 61 (Koblenz-Speyer; über Kreuz Ludwigshafen); nächste Stadtbahnbindung (Verkehrsverbund Rhein-Neckar) in Maxdorf, Fußgönheim und Ellerstadt, Busanbindung in Birkenheide an die umliegenden Orte
Entfernungen:	Anschlussstelle Maxdorf (A 650 Bad Dürkheim-Ludwigshafen): ca. 3 km Anschlussstelle Friedelsheim (A 650 Bad Dürkheim-Ludwigshafen): ca. 2 km Ludwigshafen (Berliner Platz): ca. 17 km Hauptbahnhof Mannheim: ca. 20 km Bad Dürkheim: ca. 7 km Mittelzentrum Neustadt a. d. Weinstraße: ca. 22 km Flughafen Frankfurt am Main: ca. 92 km City Airport Mannheim: ca. 25 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Rechteckig / Reihengrundstück, Gartenausrichtung Südost
Straßenfront / Tiefe:	5,66 m / Gesamttiefe ca. 28,80 m
Topographie:	Augenscheinlich eben

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straßen:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; gepflasterte und plattierte Gehwege beiderseitig vorhanden, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Von der Feuerbergstraße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Telefon, Gas
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd RLP, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, vom 19.12.2024 ist das Grundstück Flst.Nr. 1561/3 im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst. Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Im Folgenden wird auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte vom Eigentümer (vgl. hierzu auch Fotodokumentation Gutachtenanlage). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

Objektart:	Reihenmittelhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. 2 Stellplätze vor dem Haus
Baujahr:	1993 (Jahr der Gebrauchsabnahme, siehe Abschnitt 5.2.3)
Nutzungsaufteilung:	KG: Gästezimmer mit Ausgang zum Garten, Bad, Kellerraum, Heizungsraum, Flur. EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, WC, Terrasse. DG: Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv (Beton, Mauerwerk).
Innenwände:	Massiv (Mauerwerk).
Fassade:	Putz mit Anstrich.

Decken:	Stahlbeton-Massivdecken, zum Spitzboden Holzständerdecke.
Dach:	Holz-Satteldach mit Eindeckung in Betondachsteinen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech. Straßenseitig verschieferte Schleppdachgaube.

Ausbau

Fenster:	KG: Holzfenster mit Zweifachverglasung. EG: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, manuell bedienbare Kunststoffrollläden. DG: Dachflächenfenster aus Kunststoff mit außenliegendem Sonnenschutz.
Türen:	Hauseingangstür aus Aluminiumprofilen mit Glasausschnitt, Wohnungsinnentüren aus Holz in Holzzargen. Tlw. Schiebetüren.
Sanitär Installationen:	KG: Innenliegendes Duschbad mit Einbaudusche, Waschbecken, wandhängendem WC; Waschmaschinenanschluss, Boden- und Wandfliesen (raumhoch). EG: Tageslicht-Gäste-WC mit Handwaschbecken, wandhängendem WC, Boden- und Wandfliesen (raumhoch).. DG: Innenliegendes Vollbad mit Einbauwanne, Einbaudusche, Waschbecken, wandhängendem WC, Boden- und Wandfliesen (raumhoch). Standard-Sanitärgegenstände und -armaturen.
Heizung:	Gas-Brennwerttherme, Warmwasser zentral, Fußbodenheizung.
Elektroinstallation:	Standardinstallationen, Stromzähler, Unterverteilung mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ausreichend Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe.
Bodenbeläge:	Außerhalb der Sanitärbereiche überwiegend Fliesen.
Innenwände und -decken:	Tapete oder Putz mit Anstrich.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Dachgaube, Eingangstreppe mit Überdachung, Kelleraußentreppe.
Sonstiges:	2 Rückstauventile, 2 Regenwassertanks

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Stellplatzbereich vor dem Haus in Verbundsteinpflaster, Terrasse und Treppenabgang gefliest, ansonsten Rasen.
Gartengestaltung/Anpflanzungen:	Kleinere Zier-/Nutzbeetbereiche, Sträucher, Hecken.
Einfriedung:	Hecken und Drahtzaun.
Sonstiges:	Holz-Gartenhaus auf Streifenfundament (nachträglich genehmigt vor ca. 20 Jahren)

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	<p>Das Wohnhaus befindet sich zum Ortstermin in einem sehr gepflegten Unterhaltungszustand. Folgende für die Wertermittlung wesentlichen Renovierungsmaßnahmen (nicht abschließend!) wurden durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Badeinbau KG 1998 · Ertüchtigung der Dachdämmung (bis in den Spitzboden) ca. 2000 · Heizungsanschluss Büro/Gast im KG 2003 · Neue Terrassenüberdachung 2004 · Erneuerung von Fenstern (Erdgeschoss, straßenseitig 2012, gartenseitig 2019) · Erneuerung von Innen- und Außentüren (1998, 2005, 2015), Hauseingang mit Treppe 2011 · Neue Schiebetoranlage an der rückseitigen Grundstücksgrenze 2017 · Hausanstrich 2017
-----------------------	---

Bauschäden:

Seitens der Antragsgegnerin wurde im Zuge der Ortsbesichtigung darauf hingewiesen, dass die Fußbodenheizung im Kellergeschoss nicht funktioniert. Eine Funktionsprüfung seitens der Unterzeichnerin konnte im Rahmen der Besichtigung nicht vorgenommen werden. Ferner wurde auf einen Wasserrohrbruch im Duschbad im Kellergeschoss über der Toilette links von vor 5 Jahren hingewiesen.

Ansonsten waren abseits üblicher Abnutzungerscheinungen keine signifikanten Bauschäden erkennbar.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs Blatt 1859 befinden sich keine Eintragungen.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Bewertungsgrundstück Flst.Nr. 1561/3 ist über die Feuerbergstraße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Gas
- Telefon/Internet, Kabel

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Maxdorf, Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, mit E-Mail vom 12.12.2024 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 7 ff Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP, Abwasserbeitrag) für den zu bewertenden Grundbesitz berechnet und beglichen. Einmalige Gebühren bzw. Beiträge nach KAG RLP für etwaige Erweiterungen und Verbesserungen werden durch „wiederkehrenden Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen werden.

5.2.2. Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Birkenheide (Abruf Geoportal Rheinland-Pfalz am 14.02.2025) ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Gemischte Baufläche dargestellt.

Gemäß Online-Auskunft auf dem Geoportal Rheinland-Pfalz mit Abruf vom 14.02.2025 liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „29. Bruchgewanne 2. Änderung“ vom 25.11.1992, der folgende wesentlichen Festsetzungen trifft:

- Mischgebiet (MI)
- Vollgeschosse II
- besondere Bauweise (b)
- zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 / Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8



Abbildung 1: Auszug B-Plan "29. Bruchgewanne 2.Ä."

Die vorhandene Bebauung kann als planungsadäquat eingestuft werden.

5.2.3. Bauordnungsrecht

Im Zuge der Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv beim Rhein-Pfalz-Kreis konnte **keine Bauakte zum Wohnhausneubau Feuerbergstraße 15 vorgefunden** werden. Laut Auskunft des Rhein-Pfalz-Kreises liegen gleichzeitig für sämtliche benachbarte Reihenhäuser desselben Bauabschnitts entsprechende Bauakten mit Baugenehmigungsunterlagen vor. Demnach datierte das Jahr der Bezugfertigkeit auf 1993 (Gebrauchsabnahmescheine zwischen Mai und September 1993).

Ferner konnte eine Baugenehmigung zum Neubau des Gartenhauses vom 20.05.2011 recherchiert werden. Auf dem dazugehörigen Grundriss ist ebenfalls der Erdgeschossgrundriss des Wohnhauses in seiner jetzigen Größe und Ausgestaltung abgebildet.

Die Wertermittlung wird auf Basis des Bestands durchgeführt. Die seitens der Eigentümer vorgelegten Bauzeichnungen konnten anhand eines stichprobenartigen Aufmaßes im Zuge der Ortsbesichtigung hinreichend plausibilisiert werden. Bei dieser Wertermittlung kann von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen werden.

5.2.4. Baulasten

Gemäß fernmündlicher Auskunft des Rhein-Pfalz-Kreises vom 16.12.2024 ist keine das Bewertungsgrundstück betreffende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

5.2.5. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten beim Ortstermin existieren keine das Wertermittlungsobjekt betreffende Mietverhältnisse. Die Richtigkeit der gemachten Angaben wird unterstellt.

5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6. Markt

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, der Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Während im Jahr 2022 noch keine signifikanten Auswirkungen erkennbar waren, wurden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg tendenziell gesunkene Preise konstatiert, in guten Lagen weniger signifikant als in den weniger guten Lagen. Signifikant ist hingegen der Einbruch an Transaktionszahlen im Grundstücksverkehr. Aktuell befindet sich der Wohnimmobilienmarkt in einer Phase der Konsolidierung, seit Anfang 2024 ziehen Verkaufspreise erstmals seit Sommer 2022 wieder an. Dabei achten Käufer verstärkt auf Preis-Leistungs-Verhältnisse, und Verkäufer müssen sich darauf einstellen, ihre Angebote den tatsächlichen Marktbedingungen anzugleichen. Auffällig ist dabei die hohe Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und realen Transaktionspreisen, welcher derzeit einen guten Verhandlungsspielraum auf Käuferseite abbildet. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3 bis 3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

6.2. Marktanalyse

Bezogen auf Rheinland-Pfalz ist insbesondere in den Ballungsgebieten entlang des Rheins, so auch in der Metropolregion Rhein-Neckar, noch eine gute Wohnungsnachfrage zu verzeichnen. Der Immobilienstandort Rhein-Neckar ist im Allgemeinen von Stabilität gekennzeichnet, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Vorderpfalz mit guter Anbindung an die weiteren Metropolen der Region ist zwar vorhanden, aktuell ist aber eine deutliche Entschleunigung des Grundstücksmarktes aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus in Verbindung mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen erkennbar. Parallel steigt das Mietpreinsniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und den gestiegenen Kreditzinsen, da sich Eigenheime nicht mehr so leicht finanzieren lassen. Der Zinsanstieg von rd. 1% im Jahr 2021 auf beispielsweise 4% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein ca. 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann. Durch seine Nähe zu den Ballungsräumen der Rhein-Neckar-Region und die gute Verkehrsanbindung ist Birkenheide ein beliebter Wohnstandort,

der das Wohnen im ländlichen Raum mit den wirtschaftlichen, kulturellen und sonstigen Angeboten der Metropolregion verbindet.

Die Marktgängigkeit der gegenständlichen Wohnimmobilie ist aufgrund seiner vergleichsweise geringen Grundstücksgröße und der sehr kleinen Wohnfläche als leicht eingeschränkt einzustufen. Der potentielle Käuferkreis wird vermehrt bei Eigennutzern gesehen, gleichzeitig ist aufgrund des überschaubaren Investitionsrahmens auch eine Vermietung unter Renditegesichtspunkten ein realistisches Nutzungsszenario.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7. Wertermittlung

7.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

7.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfswise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023). Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);
- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände des Einzelfalls wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung beim örtlichen Gutachterausschuss Rheinpfalz lieferte keine ausreichende Anzahl an hinreichend übereinstimmenden Vergleichskaufpreisen, so dass ein verordnungskonformes Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden kann. Wie bereits im Rahmen der Marktanalyse (Abschnitt 6.2) beschrieben, handelt es sich um eine vornehmlich zur Eigennutzung konzipierten Wohnimmobilie. Daher wird zur Ableitung des Verkehrswerts auf das Sachwertverfahren abgestellt. Das Ertragswertverfahren dient der Plausibilisierung.

7.4. Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Wohnbauflächen, offene Bauweise, I und II Vollgeschosse
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	Keine signifikanten vorhanden

beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen vereinzelt im Ort erreichbar, ansonsten im benachbarten Maxdorf bzw. in den Ballungszentren der Region - Gute Wohnlage in Birkenheide - Gute Erreichbarkeit der Großstädte und großen Arbeitgeber der Region (S-Bahn-Anschluss, B9/A650)
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 163 qm - Zuschnitt rechteckig, Tiefe ca. 28,8 m

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinland-Pfalz gibt zum Ermittlungstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungs-art	Bauweise	Geschoss-zahl	Grundstücks-fläche [qm]
550	Baureifes Land	frei	Allgemeines Wohngebiet	offen	II	450

Das Bewertungsgrundstück ist mit 163 qm deutlich kleiner als das Richtwertgrundstück, wobei kleinere Grundstücke im Allgemeinen zu höheren qm-Preisen gehandelt werden. In Anlehnung an die örtlichen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz (LGMB RLP) 2023 ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,0853

$$550 \text{ €/qm} \times 1,0853 = 596,92 \text{ €/qm, rd. } 597 \text{ €/qm.}$$

Der Bodenwert beläuft sich demnach auf

Grundstück	163 qm	x	597 €/qm	=	97.311 €
Gesamt					97.311 €

7.5. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

7.5.1. Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/qm“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der diesbezüglich aktuelle und zur jeweiligen Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden (§ 36 ImmoWertV). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (IV/2024) beträgt 130,8 bezogen auf die Basis 2015 =100, für das Basisjahr der NHK 2010 beträgt er 70,8.

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Bauteil A – Wohnhaus

Gebäudetyp 3.01	Reihenmittelhaus, KG, EG, ausgebautes DG, Gebäudestandard mittel
Normalherstellungskosten:	800 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex, inkl. ca. 5,4 % Aufschlag wegen ausgebauter Kellerräume und Spitzboden als Lager

Bruttogrundfläche⁵:**Bauteil A - Wohnhaus****Bauteil A - Wohnhaus: Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	10,000	5,660	1,000	56,60
	3,310	1,300	1,000	4,30
Summe KG				60,90
Erdgeschoss				
	10,000	5,660	1,000	56,60
	3,110	1,300	1,000	4,04
Summe EG				60,64
Dachgeschoss				
	10,000	5,660	1,000	56,60
Summe DG				56,60
Zusammenfassung BGF				
Summe KG				60,90
Summe EG				60,64
Summe DG				56,60
Summe BGF				178

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile - § 36 (2) ImmoWertV

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden die Eingangstreppe mit Überdachung, die Kelleraußentreppe und die Dachgaube in Anlehnung an übliche Herstellungskosten zusätzlich in Ansatz gebracht.

7.5.2. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND, § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu

⁵ Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln.

legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes modellkonform mit **80 Jahren** für das zu bewertende Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Dies entspricht den Modellen der verwendeten Daten.

7.5.3. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Die gegenständliche Immobilie wurde 1993 bezugsfertig. In Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen – sind die vorgenommenen Maßnahmen mit Blick auf das Gebäudealter und die Zeitpunkte der Renovierungen als kleinere Modernisierungen im Rahmen der werterhaltenden Instandhaltung einzustufen. Es wird auf die rechnerische Restnutzungsdauer von $1993 + 80 - 2025 = \mathbf{48 \text{ Jahren}}$ abgestellt.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen soll (vgl. ImmoWertA 2023, 36,(3)). Im vorliegenden Fall wird dieser mit **1,0** ausgegeben.

Durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

7.5.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Ansatz für Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) ist i.d.R. eine Modellgröße. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA 2023, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA 2023).

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit 7% des Gebäudezeitwertes und besteht im Einzelnen aus

- Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen bis an die Grundstücksgrenze
- Einfriedung zu den Nachbargrundstücken und dem öffentlichen Raum inkl. Schiebetor
- Befestigte Zufahrts-, Zuwegungs- und Stellplatzflächen
- Anpflanzungen
- Holz-Gartenhaus inkl. Fundament
- Stellplätze vorm Haus

7.5.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs			
Gebäudetyp (NHK 2010):	3.01 Reihemittelhaus, KG, EG, DG ausgebaut		
Tatsächliches Baujahr	1993	Gebäudealter	32 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	48 Jahre
BGF - Ansatz			178 qm
NHK- Ansatz			800 €/qm
Anpassungen			
Regionalfaktor		x	1,00
Anpassung Baupreisindex Bund			
Für das Basisjahr	70,8		
Zum Stichtag: 01/2025	130,8	x	1,85
			1.480 €/qm
Herstellungskosten	1.480 €/qm	x 178 qm	= 263.440 €
Besondere nicht in der BGF erfasste Bauteile			
1) Kelleraußentreppe		+	10.000 €
2) Eingangstreppe und -überdachung		+	4.000 €
3) Dachgaube		+	6.800 €
Herstellungskosten gesamt			= 284.240 €
Wertminderung wegen Alters			
Methode	Linear	(40,0%)	- 113.696 €
Sachwert Wohnhaus			170.544 €
Zusammenstellung			
Sachwert Wohnhaus			170.544 €
Zeitwert der Außenanlagen	7%	+	11.938 €
Bodenwert		+	97.311 €
vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert			279.793 €

7.5.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag wider. Der bisher rein substanzorientierte Sachwert ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch, die Anpassung erfolgt mittels des so genannten Sachwertfaktors gem. § 39 ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungsstichtag abhängig. Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)).

Der örtliche Gutachterausschuss leitet Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser aller Anbauarten in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts und des mittleren Bodenrichtwertniveaus ab. Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 275.000 € und einem Bodenrichtwert von 550 €/qm wird hier ein landesweiter Mittelwert von ca. 1,3 zum Stichtag 01.01.2023 angegeben. Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Lageeigenschaften des Wertermittlungsobjekts, der Gebäudgröße und -struktur (inkl. der allgemein bautechnischen und energetischen Eigenschaften), des vergleichsweise geringen Investitionsvolumens und den Immobilienmarktentwicklungen zum Wertermittlungsstichtag (Konsolidierungsphase) wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von 1,4 gewählt:

vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	279.793 €
Sachwertfaktor	140%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	391.710 €

7.6. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

7.6.1. Wohnflächen

Da keine Bauakte zu recherchieren war und auch seitens der Eigentümer keine Wohnflächenberechnung vorgelegt werden konnte, wurde anhand der vorliegenden Grundrisse eine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen (vgl. Gutachtenanlage). In Summe beträgt die Wohnfläche des gegenständlichen Wohnhauses **rd. 116 qm** inkl. der ausgebauten Räume im Kellergeschoss.

Hinweis:

Die angesetzten Wohn-/Nutzflächen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Wohnflächenverordnung bzw. der DIN 277 und sind daher ausschließlich im Rahmen dieser Wertermittlung zur Ableitung eines marktüblichen Rohertrags zu verwenden.

7.6.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31). Gemäß ImmoWertA 2023 ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)).

Für die Gemeinde Birkenheide liegt kein qualifizierter Mietspiegel vor, so dass folgende Quellen herangezogen werden:

Quelle	Datum	Mietansatz	Erläuterungen
Mietspiegel Ludwigshafen	2023	8,50 €/qm	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 80-100 qm Wfl., Baujahrsgruppe 1983-1993, gute Ausstattung, voll modernisierte Wohnung und Haus
Mietspiegel Speyer	2024	8,80 €/qm	Wohnungen ca. 116 qm Wfl., Baujahrsgruppe 1978-2009, gute Ausstattung, mittlere Lageklassen
IVD-Wohnpreisspiegel	2024	8,75 €/qm	Bestandswohnungen guter Nutzungswert Mutterstadt (Wiedervermietungen und Neuvertragsmieten)
Preisspiegel Sprengnetter	01.01.2025	9,03 €/qm	Durchschnittliche Vergleichsmiete Häuser 100-150 qm Wfl., Baujahre 1980-1995, PLZ Ebene 67134

Da es sich bei den vorstehend genannten Mieten teilweise nicht um Mieten für Wohnungen in Einfamilienhäusern handelt und Mietspiegel immer eine Mischung aus Neu- und Bestandsmieten darstellen, wird für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der Eigennutzung eine marktübliche Miete von **9,00 €/qm** in Ansatz gebracht. Für die beiden Stellplätze vorm Haus wird eine monatliche Nettokaltmiete von 25 €/Stk. angesetzt.

Der Rohertrag ergibt sich damit insgesamt zu

Bezeichnung	Wohnfläche	Miete pro qm/Stk.	Miete gesamt
Wohnen	116 qm	9,00 €/qm	1.044,00 €
Stellplätze	2 Stk.	25,00 €/Stk.	50,00 €
<u>Gesamt</u>	116 qm		1.094,00 €

damit jährlich

$$1.094,00 \text{ €} \times 12 = 13.128 \text{ €}$$

7.6.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 19 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten.

Die vom Vermieter zu tragenden nicht umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL i.V.m. dem örtlichen Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

Verwaltungskosten Wohnen:	359 €/Stk.
Verwaltungskosten Stellplätze:	47 €/Stk.
Instandhaltungskosten Wohnen:	14,00 €/qm Wfl.
Instandhaltungskosten Stellplätze:	50 €/Stk.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

7.6.4. Liegenschaftszinssatz

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw.
- je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.

Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. **Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen.** Insbesondere ist zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 inkl. Aktualisierung zum 01.01.2023 sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer herausgegeben. Der durchschnittliche Ansatz bei einer Wohnfläche von 116 qm und einer relativen Restnutzungsdauer von rd. 58,75% liegt zum Auswertestichtag 01.01.2023 bei ca. 1,5%.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften sowie der aktuellen Immobilienmarktentwicklungen Anfang 2025 wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von **1,75%** angesetzt.

7.6.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins		1,50%		
Restnutzungsdauer		48 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung		34,04		
Bodenwertanteil		97.311 €		
davon Bodenwertverzinsung		97.311 €		
Jahresrohertrag				13.128 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk. x	359 €/Stk.	=	359 €
Verwaltungskosten Stellplätze	2 Stk. x	47 €/Stk.	=	94 €
Instandhaltungskosten Wohnen	116 qm x	14,00 €/qm	=	1.624 €
Instandhaltungskosten Stellplätze	2 Stk. x	50,00 €/Stk.	=	100 €
Mietausfallwagnis		2% des Jahresrohertrags	=	263 €
Summe Bewirtschaftungskosten				2.440 €
Jahresreinertrag				10.688 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	1,50%	x 97.311 €	-	1.460 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				9.228 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	34,04	x 9.228 €	=	314.121 €
Bodenwertanteil			+	97.311 €
Vorläufiger Ertragswert				411.432 €

Mit einer Abweichung zum vorläufigen marktangepassten Sachwert (s. S. 32: 391.710 €) von ca. 5,0% werden die gewählten Bewertungsparameter vor dem Hintergrund der Unschärfe des Immobilienmarktes hinreichend plausibilisiert.

7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Risikoabschlag Renovierung

Die Wertminderung aufgrund eines Modernisierungs- bzw. Renovierungsstaus wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Ordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten zwar als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten^{6,7}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

⁶ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

⁷ vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

Im vorliegenden Fall befindet sich das Wohnhaus generell in einem sehr gepflegten, nachhaltig nutzbaren Zustand. Mit Blick auf die energetischen Nachrüstverpflichtungen nach Gebäudeenergiegesetz (z.B. Heizung) wird entsprechend der Mechanismen der Kaufpreisbildung aus Sicht eines potentiellen Käufers in Zeiten größerer käuferseitiger Verhandlungsspielräume ein Risikoabschlag von **7.000 €** in Ansatz gebracht.

vorläufiger marktangepasster Sachwert	391.710 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Risikoabschlag Renovierung	- 7.000 €
Sachwert	384.710 €
	rd. 385.000 €

Vorläufiger Ertragswert	411.432 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Risikoabschlag Renovierung	- 7.000 €
Ertragswert	404.432 €
	rd. 404.000 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

8. Verkehrswert

Die angewandten Wertermittlungsverfahren liefern zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Sachwert	385.000 €
Ertragswert	404.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Birkenheide Blatt 1859 eingetragenen bebauten Grundstücks Feuerbergstraße 15 in 67134 Birkenheide, Gemarkung Birkenheide Flurstück 1561/3 zum Wertermittlungstichtag 15.01.2025 ermittelt zu

rd. 385.000 €

(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro)

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der/dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem/seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

9. Schlussformel

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Mannheim, den 12.03.2025

Kristina Wulf



Vermessungsassessorin

Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Bauzeichnungen Reihenmittelhaus Typ 570
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsgenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsgenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

Von immobilien.de
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2. 0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

03.03.2025

Maßstab:

1:250.000

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

03.03.2025

Maßstab:

1:20.000

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



ANLAGE 3: Liegenschaftskarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Quelle: GeoPortal.rlp (Geoportal Rheinland-Pfalz GDI-RP)
Liegenschaftskarte RP © LVermGeo Basisdienst mit vereinfachter Darstellung
Aktualität: 14.01.2025
Maßstab: 1 : 1000

ANLAGE 4: Bauzeichnungen Reihenmittelhaus Typ 570

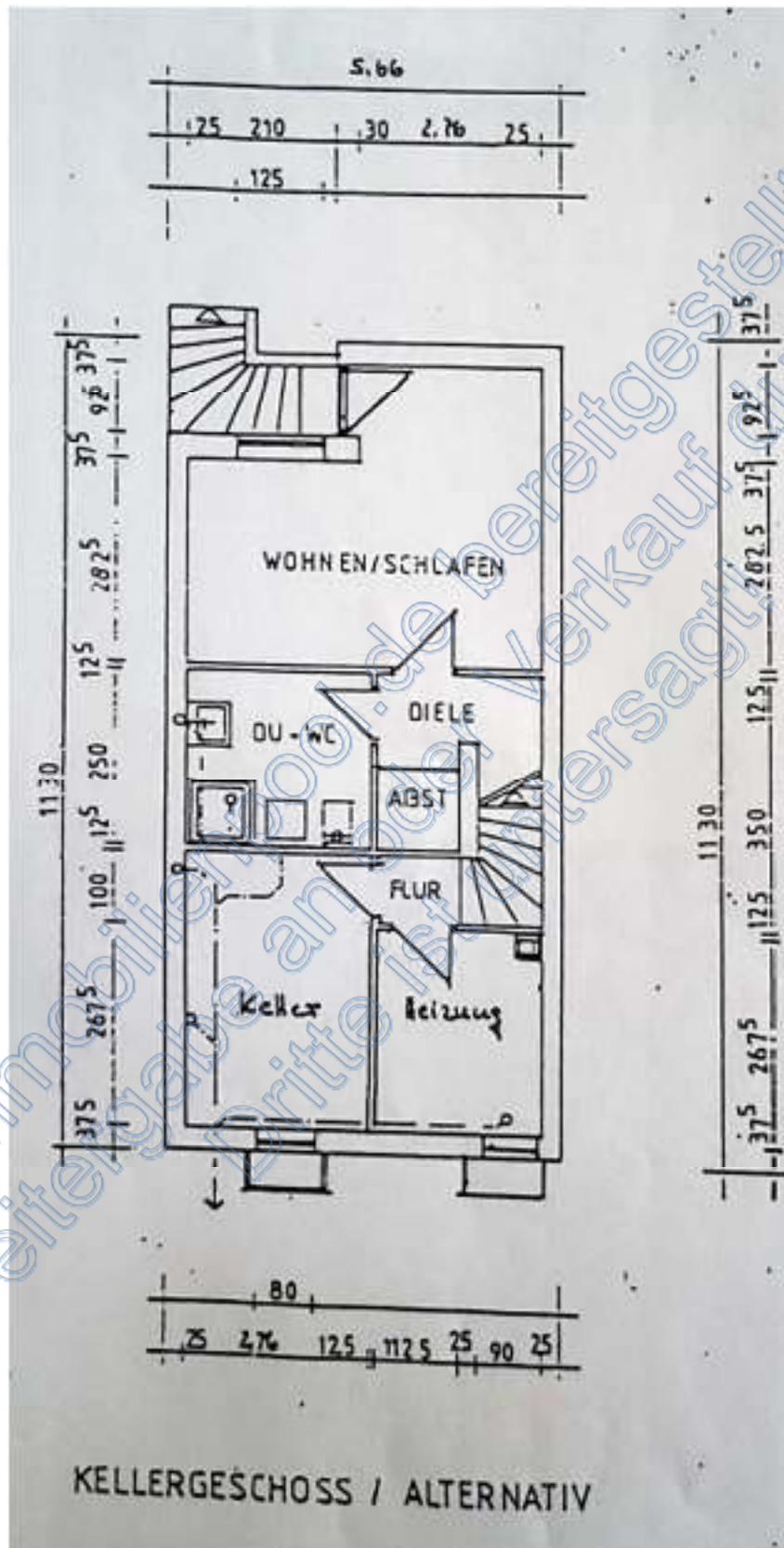


Abbildung 2: Grundriss Kellergeschoss

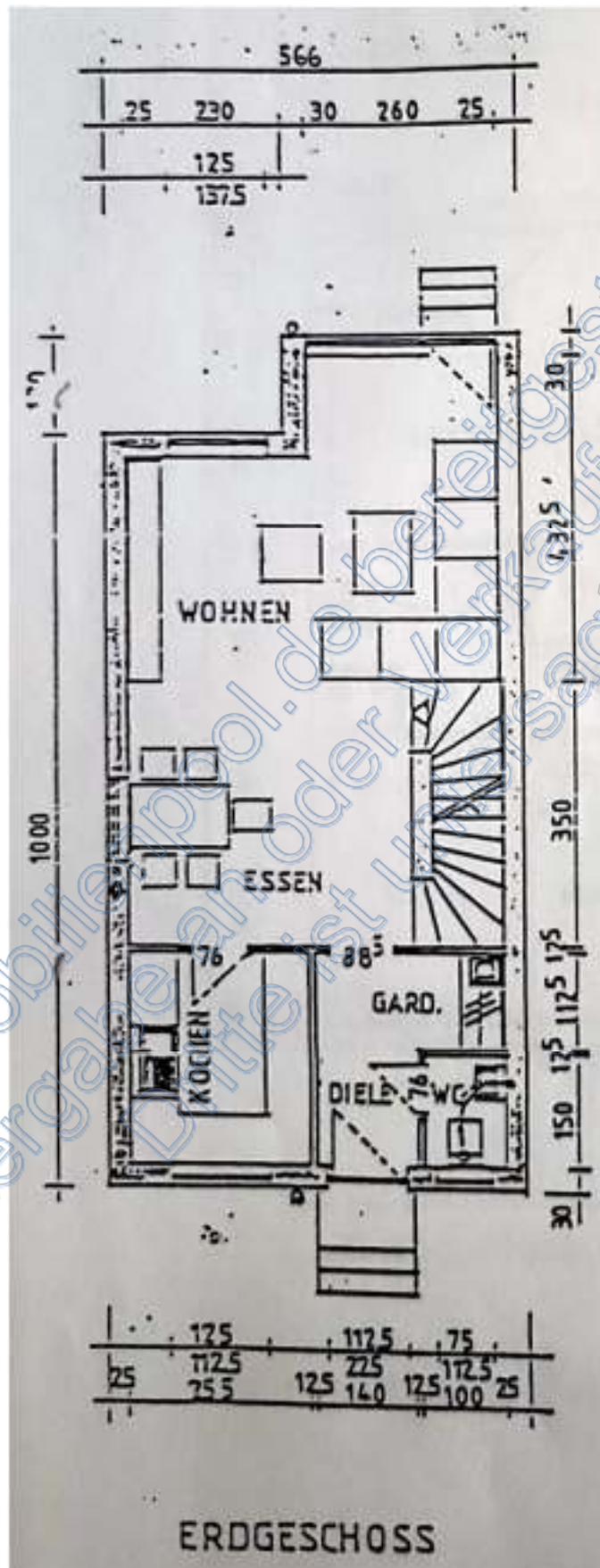


Abbildung 3: Grundriss Erdgeschoss

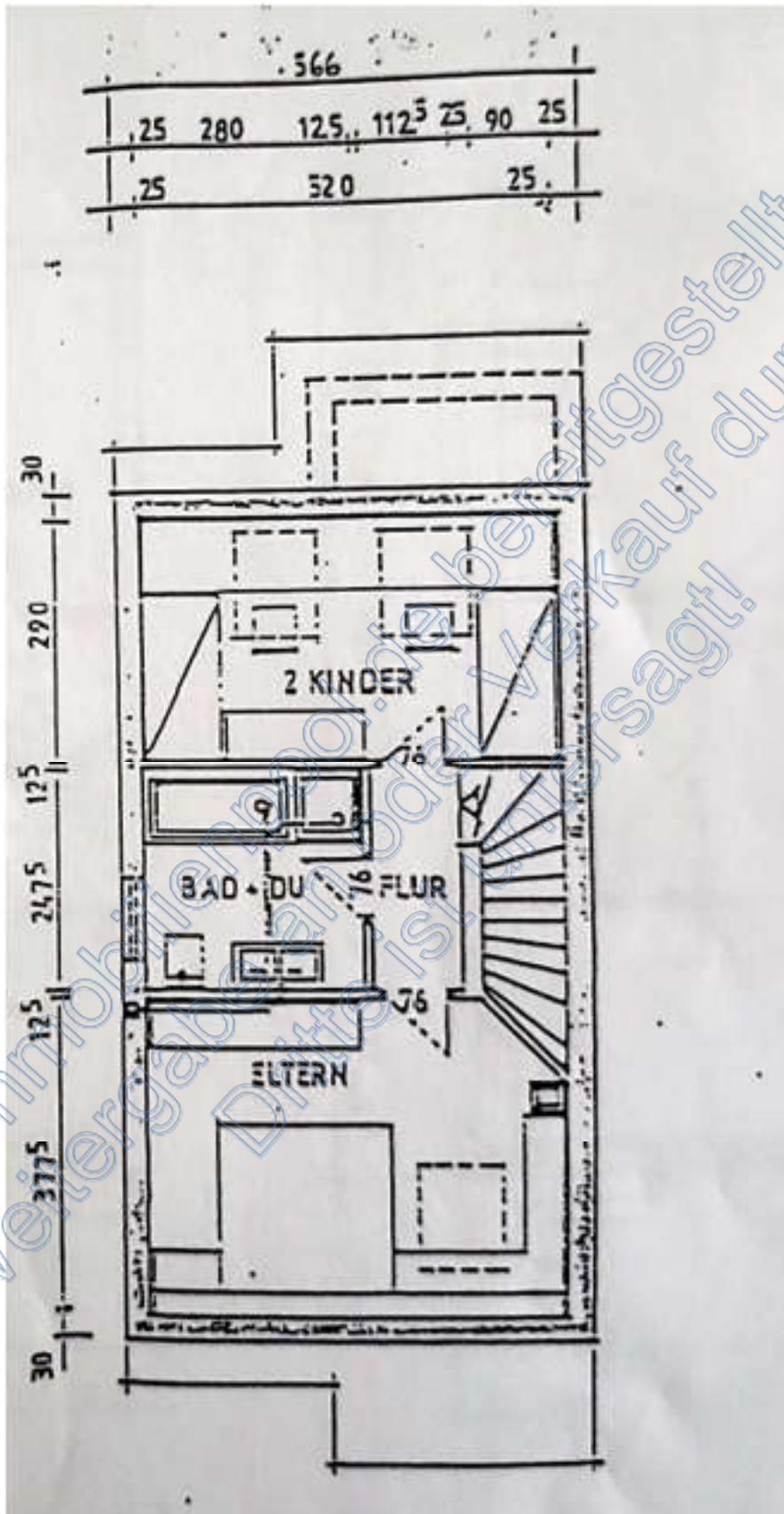


Abbildung 4: Grundriss Dachgeschoss

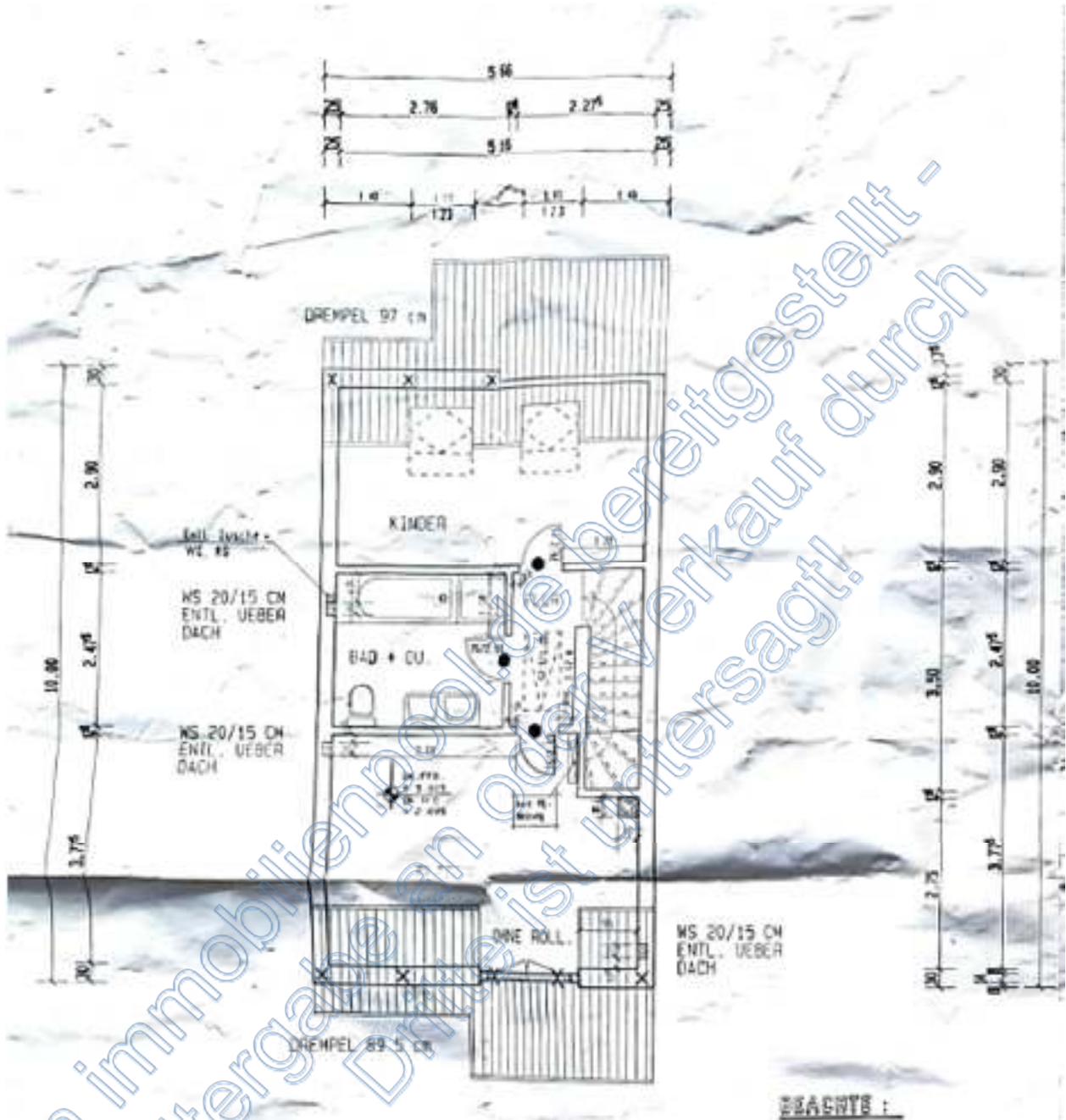


Abbildung 5: Ergänzung Dachgeschoss

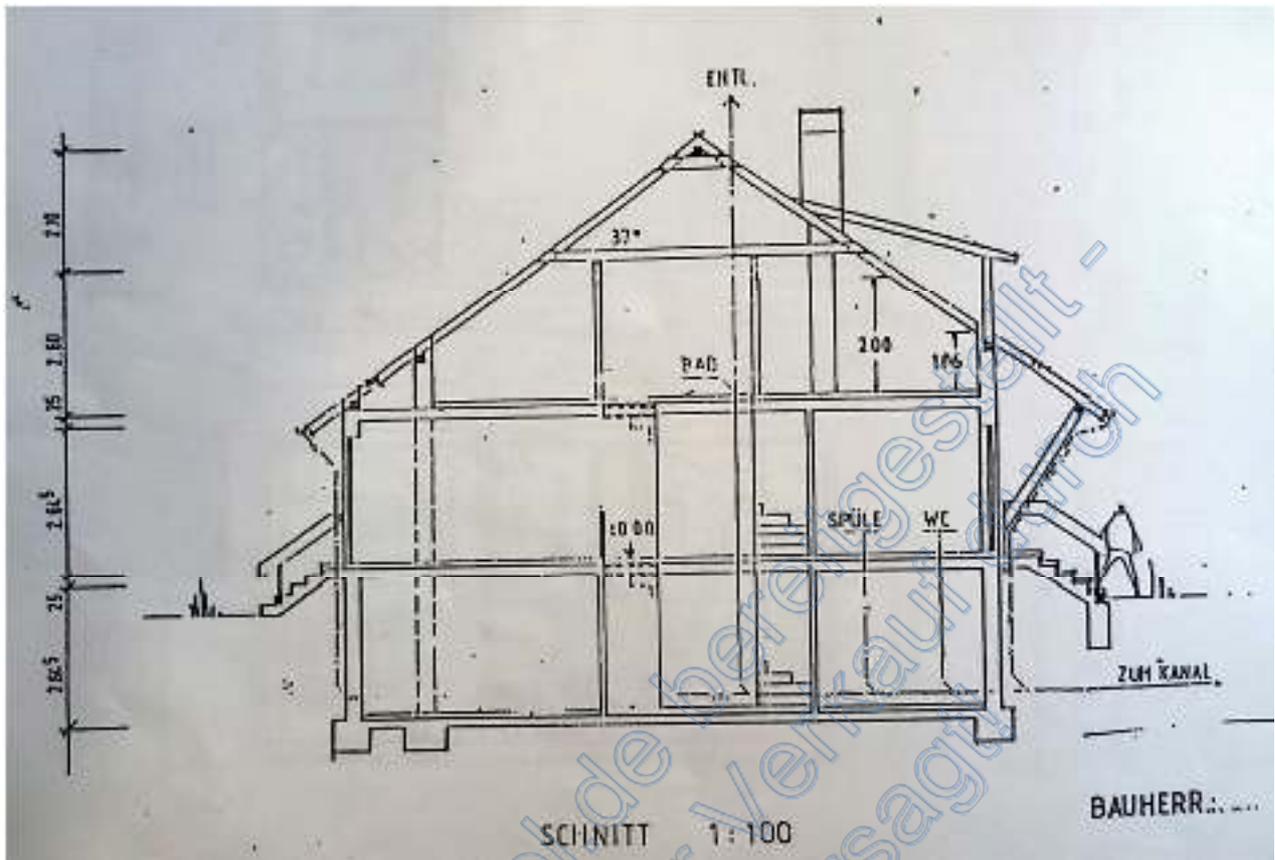


Abbildung 6: Schnitt



Abbildung 7: Straßenansicht

ANLAGE 5: Wohnflächenberechnung

				Fläche [qm]
<u>Untergeschoss</u>				
Gast	4,125	5,160	1,000	21,29
	2,485	1,300	-1,000	-3,23
Dusche+WC	2,500	2,760	1,000	6,90
Flur	1,125	3,500	1,000	3,94
Summe Untergeschoss				28,90
<u>Erdgeschoss</u>				
Küche	2,750	2,550	1,000	7,01
Wohnen/Essen	6,525	5,160	1,000	33,67
<i>abzgl. Treppe</i>	1,265	3,750	-1,000	-4,74
	1,300	2,600	1,000	3,38
Diele	2,750	1,400	1,000	3,85
	1,125	1,125	1,000	1,27
WC	1,000	1,500	1,000	1,50
Überdachte Terrasse	1,500	5,600	0,500	4,20
	2,500	1,300	0,500	1,63
<i>abzgl. Treppe</i>	2,000	1,000	-0,500	-1,00
Summe Erdgeschoss				50,77
<u>Dachgeschoss</u>				
Bad/Dusche	2,475	2,800	1,000	6,93
Flur	2,475	1,125	1,000	2,78
Kinder	5,160	2,900	1,000	14,96
	5,160	1,400	-0,500	-3,61
Eltern	5,160	3,775	1,000	19,48
	3,360	1,700	-0,500	-2,86
	1,025	1,025	-1,000	-1,05
Summe Dachgeschoss				36,63
Zusammenfassung				
Bezeichnung				Fläche [qm]
Untergeschoss				28,90
Erdgeschoss				50,77
Dachgeschoss				36,63
Gesamt				116,30

Anmerkung:

Die vorstehende Wohnflächenaufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Wohnflächenverordnung und ist daher ausschließlich im Rahmen der Wertermittlung zur Ableitung des marktüblichen Rohertrags heranzuziehen. Die Flächenangaben wurden den vorstehend aufgeführten Grundrissen entnommen und anhand eines stichprobenartigen örtlichen Aufmaßes hinreichend plausibilisiert.

ANLAGE 6: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Straßenansicht Nordwest



Aufnahme 2: Straßenansicht Nordost

Aufnahme 3: Ansicht Feuerbergstraße



Aufnahme 4: Hauseingang



Aufnahme 5: Südostansicht



Aufnahme 6: Ansicht Garten mit Gartenhaus und rückseitigem Gartentor



Aufnahme 7: Westansicht Gartenhaus

Aufnahme 8: Innenansicht Gartenhaus



Aufnahme 9: Kelleraußentreppe



Aufnahme 10: Überdachte Terrasse mit Kelleraußentreppe