



Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Pfarrer-Abel-Straße 15

67434 Neustadt/Weinstraße

T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21

info@as-immowert.de

Az.: 21716

Az. Gericht: 3 K 74/20

Datum: 27.10.2021

Ausfertigung Nr. 1/ 4

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für den 64/100-Anteil am Miteigentumsanteil von 70/100 verbunden mit dem Sondereigentum
an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen an dem bebauten Grundstück
Grundbuch Flemlingen, Blatt 469, Gemarkung Flemlingen, Flurstück Nr. 1449/2 und 1449/3,
Hainfelder Straße 8 in 768835 Flemlingen



Straßenansicht, Südwestansicht



Straßenansicht, Südostansicht

Auftraggeber:

Amtsgericht Landau in der Pfalz

Marienring 13

76829 Landau in der Pfalz

Wertermittlungsstichtag:

17.08.2021

Qualitätsstichtag:

17.08.2021

Unbelasteter Verkehrswert:

297.000,00 €

Das Objekt konnte nicht vollständig besichtigt werden*

* unter Objekt ist das Bewertungsobjekt (64/100-Anteil an SE-Nr. 2) zu verstehen

Die Ausarbeitung besteht aus 45 Seiten inkl. 9 Seiten Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	3
1.1.	Bewertungsobjekt	3
1.2.	Auftraggeber	3
1.3.	Auftragsinhalt / Bewertungszweck	3
1.4.	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5.	Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	3
1.6.	Grundbuchauszug / Katasterangaben.....	3
1.7.	Arbeitsunterlagen / Auskünfte.....	5
2	LAGEBESCHREIBUNG	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	8
3.1.	Grundstücksgestalt und -größe.....	8
3.2.	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3.	Rechte und Belastungen	8
3.4.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.5.	Entwicklungs- und Erschließungszustand	12
3.6.	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	12
3.7.	Flächen und Stellplätze	17
4	WERTERMITTLUNG.....	18
4.1.	Immobilienmarkt.....	18
4.2.	Wertermittlungsverfahren.....	20
4.3.	Verfahrenswahl/Vorgehensweise.....	20
4.4.	Bodenwertermittlung.....	21
4.5.	Sachwertermittlung	23
4.6.	Ertragswertermittlung.....	29
4.7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
4.8.	Verfahrensergebnisse	33
4.9.	Verkehrswert.....	34
4.10.	Eintragung Grundbuch Abteilung II – Lasten und Beschränkungen	35
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN.....	36
	ANLAGEN	37
	Anlage 1: Makrolage.....	37
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	38
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Flurstücks	39
	Anlage 4: Grundrisse	40
	Anlage 5: Fotos	44

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein 64/100-Anteil am Miteigentumsanteil von 70/100 verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen an dem bebauten Grundstück, Flurstück Nr. 1449/2 und 1449/3, Hainfelder Straße 8 und 10 in 76835 Flemlingen.

1.2. Auftraggeber

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

1.3. Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung i.S.v. § 194 BauGB des o.a. Bewertungsobjektes wegen Zwangsversteigerung zu Zwecken der Festsetzung des Verkehrswerts durch das Vollstreckungsgericht nach § 74 a Abs. 5 ZVG.

Das Gutachten soll 4-fach in Papierform und als pdf-Datei auf CD-ROM zur Verfügung gestellt werden. Das Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 5 Anlagen (9 Seiten).

1.4. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung wurde für den 17.08.2021 um 16.00 Uhr angekündigt und durchgeführt.

Zur Ortsbesichtigung waren der Schuldner und der Sachverständige anwesend.

Das Bewertungsobjekt (64/100-Anteil an SE-Nr. 2) konnte teilweise von innen und außen besichtigt werden. Nicht besichtigt werden konnte die Wohnung im OG. Die Besichtigung wurde auf die zum 64/100-Anteil an SE-Nr. 2 zugeordneten Gebäudeteile beschränkt, da der 64/100-Anteil im Übergabevertrag vom 28.12.1994 abgegrenzt wurde.

1.5. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag ist entsprechend § 3 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 17.08.2021.

Der Qualitätstichtag ist nach § 4 ImmoWertV der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungstichtag.

1.6. Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein vollständiger unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.06.2021 mit letzter Änderung vom 12.11.2020 und ein Flurstücks- und Eigentüternachweis vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz mit Datum 24.06.2021 vor.

Amtsgericht Landau in der Pfalz

Grundbuch Flemlingen

Grundbuchblatt 469

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 2 zu 1 i.V.m. lfd. Nr. 1

(Grundstücke) Miteigentumsanteil von 70/100 an Grundstück

Gemarkung: Flemlingen

Flurstück Nr.: 1449/2

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
(Wohnbaufläche), Hainfelder Straße 10,

Größe: 566 m²

Gemarkung: Flemlingen
Flurstück Nr.: 1449/3
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
(Wohnbaufläche), Hainfelder Straße 8,
Größe: 1.483 m²

Hinweis: Die Flurstücke sind unter einer laufenden Nummer geführt,
somit als Grundstück zu betrachten.

Die Angaben im Grundbuch und im Flurstücks- und Eigentüternachweis stimmen überein, es sind keine Abweichungen festzustellen.

Abteilung I:
(Eigentümer/in)

lfd. Nr. 4 der Eintragungen: xxx zu 36/100

lfd. Nr. 5 der Eintragungen: xxx zu 64/100

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 4: Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers:

a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB;

b) Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB
gemäß Bewilligung vom 28.12.1994 (UR-Nr. 3082/1994 [...]).

lfd. Nr. 9: nur lastend auf dem 64/100-Anteil des xxx (Abt. I Nr. 5):
Nießbrauch für xxx, geb. dd.mm.yyyy, in 76835 Flemlingen. Löschar
bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 24.02.2004 (UR-Nr.
421/04 [...]) eingetragen im Gleichrang mit dem Recht Nr. 10 dieser
Abteilung am 26.03.2004.

lfd. Nr. 10: nur lastend auf dem 64/100-Anteil des xxx (Abt. I Nr. 5):
Leibgeding für xxx, geb. dd.mm.yyyy, in 76835 Flemlingen. Gemäß
Bewilligung vom 24.02.2004 (UR-Nr. 421/04 [...]) eingetragen im
Gleichrang mit dem Recht Nr. 9 dieser Abteilung am 26.03.2004.

lfd. Nr. 12: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Landau in der Pfalz, 3 K 74/20); eingetragen am 12.11.2020.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine
wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen
wurden. Sollten weitere Eintragungen vorhanden sein, so ist das
Gutachten zu ergänzen/fortzuschreiben.

Abteilung III:
(Grundpfandrechte)

Für die Bewertung nicht relevant.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Ver-
kaufsfall sachgemäß berücksichtigt werden.

1.7. Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- keine

Von Gläubiger/in zur Verfügung gestellt:

- Grundrisse (Aufteilungspläne) aus Urkunde 3082/1994
- Schreiben der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Abteilung Bauen und Umwelt, vom 16.11.2020

Von Schuldner zur Verfügung gestellt:

- Teilungserklärung (Unterteilung) vom 12.12.2005, UR. Nr. 2247/2005
- Übergabevertrag vom 28.12.1994, UR. Nr. 3082/1994
- Grundrisse (Aufteilungspläne) aus Urkunde vom 12.08.2014
- Gutachten Gutachterausschuss vom 12.11.2002

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

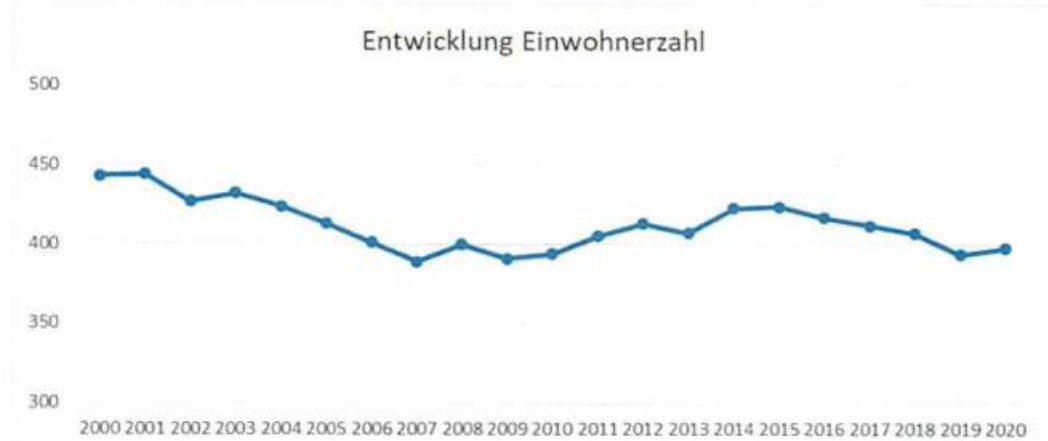
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.06.2021
- Bewilligungsurkunden:
 - UR. Nr. 492/1993 vom 18.03.1993,
 - UR. Nr. 3082/1994 vom 28.12.1994,
 - UR. Nr. 421/2004 vom 24.02.2004
- Bodenrichtwert 2020 (www.vermkv.rlp.de), abgerufen über das GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz, Premiumdienst
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und Flurstücks- und Eigentüternachweis des Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz vom 24.06.2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 30.06.2021
- Auskunft bzgl. Baurecht, www.vg-edenkoben.de
- Auskunft zu Bescheid der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 16.11.2020
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz vom 09.08.2021 und 02.09.2021
- Auskunft abgabenrechtlicher Zustand, Verbandsgemeinde Edenkoben, vom 10.08.2021
- Abruf der Denkmalliste des Landkreises südliche Weinstraße, www.gdke-rlp.de
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 17.08.2021
- Fotodokumentation

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1. Makrolage

Flemlingen befindet sich im Südosten von Rheinland-Pfalz in der Metropolregion Rhein-Neckar im Landkreis Südliche Weinstraße. Die Ortsgemeinde ist Teil der Verbandsgemeinde Edenkoben.

Flemlingen zählt rd. 398 Einwohner (Stand 31.12.2020). Die Einwohnerzahl hat in den Jahren seit dem Zensus 2011 um rd. 1,7 % abgenommen. Die Altersgruppe 65 Jahre und älter ist mit 23,6 % vertreten und liegt damit leicht über den prozentualen Anteilen von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse (23,4 %). Gemäß Landesplanung ist Flemlingen nicht als zentraler Ort eingestuft.¹



Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Südliche Weinstraße mit 4,1 % rd. 0,8 % unter dem rheinland-pfälzischen Landesdurchschnitt und 1,5 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: August 2021).²

Weinbau hat in der Gemeinde Flemlingen Tradition, daneben gibt es eine Handvoll Betriebe im Ort. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner für Flemlingen beträgt 104,0, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0, im Landkreis Südliche Weinstraße bei 103,7.³

Flemlingen ist über die A 65 an das Fernstraßennetz angebunden, der Autobahnanschluss Landau-Nord ist rd. 7,5 km entfernt. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 130 km zu erreichen. Flemlingen verfügt über Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle), in Knöringen-Essingen bzw. Landau besteht Anschluss an das Bahnnetz (ca. 5 km bzw. 7,5 km entfernt). Anschluss an das Fernverkehrsschienennetz gibt es in Karlsruhe und Mannheim.

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

² Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

³ GfK-Regionaldaten 2020 veröffentlicht durch die RHEINPFALZ Verlag und Druckerei GmbH & Co. KG

2.2. Mikrolage

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in Feldrandlage im Norden von Flemlingen.

Umgebung/Bebauung

Die Umgebungsbebauung besteht aus 1- und 2-geschossigen Wohngebäuden teilweise mit Nebengebäuden.

Die Straße ist vollständig ausgebaut, Gehwege sind vorhanden. Eingezeichnete Parkflächen sind nicht vorhanden.

Immissionen

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist ein Betrieb für Haustechnik angesiedelt, auf dem Nachbargrundstück befindet sich eine Druckerei. Bei der Ortsbegehung konnten keine besonderen Immissionen festgestellt werden.

Verkehrs- und Geschäftslage

Die Ortsgemeinde Flemlingen ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, die Bushaltestelle Ortsmitte liegt in fußläufiger Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort nicht vorhanden, die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Edenkoben und Landau. In Roschbach ist eine Kindertagesstätte und eine Grundschule angesiedelt, Ärzte und Apotheke finden sich in Edenkoben und Landau. Die weitere medizinische Versorgung wird durch das Krankenhaus in Landau sichergestellt.

Freizeitmöglichkeiten

Freizeitmöglichkeiten sind durch die örtliche Nähe zum Pfälzer Wald, der Deutschen Weinstraße und der Stadt Landau ausreichend vorhanden.

3 OBJEKTDESCHEIBUNG

3.1. Grundstücksgestalt und -größe

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Grundstück, das Grundstück setzt sich aus den Flurstücken Nr. 1449/2 und 1449/3 zusammen.

Das Grundstück grenzt im Süden und Westen an die ‚Hainfelder Straße‘. Im Norden verläuft ein Wirtschaftsweg.

Die Straßenfront beträgt rd. 80 m. Die Grundstückstiefe entlang der Ostgrenze beträgt rd. 51 m.

Der Zuschnitt ist unregelmäßig (vgl. Liegenschaftskarte in Anlage 3).

Die Grundstücksgröße ist mit 566 m² + 1.483 m² im Flurstücks- und Eigentüternachweis angegeben.

Die Grundstücksgröße wurde zudem anhand der Liegenschaftskarte überprüft und für plausibel befunden.

Das Grundstück und das umliegende Gelände weisen insgesamt eine nach Süden leicht abfallende Topographie auf.

3.2. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

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

3.3. Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchauszugs sind Eintragungen vorhanden, hierbei handelt es sich um eine Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers (Benutzungsregelung und Ausschluss auf Aufhebung der Gemeinschaft), ein Nießbrauch, ein Leibgeding und den Zwangsversteigerungsvermerk.

Vom Auftraggeber wird erbeten, die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 9 und 10 eingetragenen Rechte (Nießbrauch und Leibgeding) gesondert zu bewerten. Ermittelt werden soll die Wertminderung des belasteten Grundstücks durch die Rechte, nicht welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben (Kap. 4.10).

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keine gesonderte Wertrelevanz.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Gemäß Eigentümerangaben ist die Wohnung im OG vermietet. Das Mietverhältnis besteht demnach seit 01.08.2020. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt, die Angaben konnten nicht auf Richtigkeit geprüft werden.

An dem Grundstück bestehen Sondernutzungsrechte. Darüber hinaus gehende im Grundbuch nicht eingetragene Rechte und Lasten / Beschränkungen sind mir nicht bekannt.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß den auf www.vg-edenkoben.de verfügbaren Informationen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Das Objekt fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt.

Aus dem Archiv der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße wurden folgende Unterlagen übermittelt:

- Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung. In der zur Verfügung gestellten Kopie ist nur der zu bewertende Eigentumsanteil erkennbar, die übrigen Gebäudeflächen wurden geschwärzt

Zu den baulichen Anlagen wurden von der Kreisverwaltung keine Genehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Mit Bescheid vom 16.11.2020 wurden die Eigentümer aufgefordert, in Bezug auf das Quergebäude im mittleren Bereich (Kelterhaus) den Untersuchungsbericht eines Fachingenieurs vorzulegen, aus welchem hervorgeht, dass die Decke im Bereich „Durchfahrt“ mindestens feuerhemmend F30 ausgeführt ist. Gegen diesen Bescheid haben die Eigentümer Widerspruch eingelegt. Dieser wurde mit Schreiben vom 09.12.2020 dem Kreisrechtsausschuss zur Entscheidung vorgelegt. Eine Verhandlung hat in der Angelegenheit bis zum Wertermittlungsstichtag nicht stattgefunden. Da der erforderliche Untersuchungsbericht bisher nicht vorliegt, ist die Sache nach wie vor offen.

Weitere baubehördliche Verfahren sind derzeit bei der Kreisverwaltung nicht anhängig.

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass alle technischen und rechtlichen Belange seinerzeit umgesetzt wurden, ggf. Auflagen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan beachtet wurden und die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

3.4.3 Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Südliche Weinstraße ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt und liegt nicht innerhalb einer Denkmalzone.

3.4.4 Baulasten

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis des Landkreises Südliche Weinstraße enthält demnach keine Eintragung für das gegenständliche Grundstück.

In der Liegenschaftskarte vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz und im Flurstücks- und Eigentüternachweis finden sich Hinweise auf eine Baulast. Auf telefonische Nachfrage erteilte die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Abteilung Bauen und Umwelt, folgende sinngemäße Auskunft: Bevor die Flurstücke unter einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt wurden, existierte eine Vereinigungsbaulast, hierfür wurde gemäß Auskunft der zuständigen Behörde 1998 die Löschung beantragt.

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Eine Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Bodenkataster liegt vor. Demnach ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz als altlastverdächtige Fläche geführt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise erkennbar, die einen Altlastenverdacht begründen würden. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich Altlasten liegt außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand in Bezug auf das Grundstück und die baulichen Anlagen ausgegangen. Sollte sich die Erkenntnislage ändern, so wäre das Gutachten fortzuschreiben.

3.4.6 Teilungserklärung/Aufteilungspläne/Eigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung URNr. 492/1993 vom 18.03.1993 enthält u.a. folgende sinngemäße Regelungen, der genaue Wortlaut kann der Teilungserklärung entnommen werden:

- Es wird ein Miteigentumsanteil von 30/100 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen und ein Miteigentumsanteil von 70/100 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen gebildet.
- Es werden Sondernutzungsrechte vereinbart: dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 stehen zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung die im Lageplan rot eingezeichneten Flächen zu, dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 2 die im Lageplan grün eingezeichneten Flächen.



Lageplan

Gemeinschaftsordnung

- Zum Sondereigentum gehören die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung, die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung, die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler, die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper sowie die Balkone und Rollläden.
- Gemeinschaftliches Eigentum sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht vom Sondereigentum erfasst werden.
- Jeder Wohnungseigentümer kann sein Gebäude bzw. Sondereigentum nach freiem Belieben nutzen.
- Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechten unterliegenden Grundstücksteile hat ausschließlich der jeweilige Wohnungseigentümer aufzukommen.
- Soweit Gebäudeteile kraft Gesetzes im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, hat auch insoweit für die Instandhaltung und Instandsetzung der jeweilig Wohnungseigentümer aufzukommen, zu dessen Wohnhaus die Gebäudeteile gehören. Soweit die Gebäudeteile zwei Häuser voneinander trennen, entfällt die Instandhaltung bzw. die Instandsetzung hälftig auf die beiden beteiligten Wohnungseigentümer.
- Die Kosten, welche auf die Unterhaltung etwa gemeinsam genutzter Grundstücksteile entfallen, also derjenigen Grundstücksteile, welche nicht einem Sondernutzungsrecht unterliegen, tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- Alle übrigen Kosten sollen, wenn irgend möglich, dem jeweils betroffenen Wohnungseigentum ausschließlich zugeordnet werden. Sofern dies ausgeschlossen ist, tragen sie die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile. [...]
- Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum nicht verpflichtet.
- Auf Miteigentümerversammlungen gefasste Beschlüsse sind schriftlich niederzulegen. Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können diese das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- Ein Verwalter wird vorerst nicht bestellt. Jeder Wohnungseigentümer verwaltet seine Gebäude selbst.

- Die jeweiligen Eigentümer der Wohneigentumsrechte sind jederzeit berechtigt, bauliche Veränderungen in umfassender Weise entgegen § 22 WEG vorzunehmen, insbesondere auch jegliche Umbauten oder Erweiterungsbauten bezüglich ihres Sondereigentums vorzunehmen und hierzu auch die als Sondernutzung ausgewiesenen Grundstücksteile zu überbauen, ausgenommen die Fläche zwischen dem im Lageplan „Sondernutzung“ eingezeichneten Gebäude.

In der UR.Nr. 752/1996 vom 09.05.1996 wurde gemäß Angabe im Bestandsverzeichnis ein weiterer Miteigentumsanteil begründet. Diese Urkunde wurde vom Grundbuchamt nicht zur Verfügung gestellt.

In der UR.Nr. 2247/2005 vom 12.12.2005 erfolgte gemäß Angabe im Bestandsverzeichnis eine Unterteilung eines Miteigentumsanteils inkl. Neuregelung von Sondernutzungsrechten. Diese Urkunde wurde vom Grundbuchamt nicht zur Verfügung gestellt.

Im Übergabevertrag vom 28.12.1994 (URNr. 3082/1994) erfolgte die Übergabe von 64/100 am 70/100 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen. Folgende sinngemäße Regelungen wurden getroffen, der genaue Wortlaut kann dem Übergabevertrag entnommen werden:

- Die im beiliegenden Plan grün eingezeichneten Räume und die darüberliegenden Speicherräume, sowie die im Lageplan grün eingezeichnete Grundstücksfläche entfällt auf den 36/100-Anteil am 70/100 Miteigentumsanteil
- Die im beiliegenden Plan rot eingezeichneten Räume und die darüberliegenden Speicherräume, sowie die im Lageplan rot eingezeichnete Grundstücksfläche entfällt auf den 64/100-Anteil am 70/100 Miteigentumsanteil



Die Aufteilungspläne finden sich in Anlage 3.

- Das Recht eines jeden Miteigentümers, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wird für immer ausgeschlossen.
- Der Eigentümer des 64/100-Anteils gewährleistet dem Eigentümer des 36/100-Anteils die Zugangsmöglichkeit zum Keller.
- Der Eigentümer des 36/100-Anteils beabsichtigt die Errichtung einer begehbaren Garage mit Balkon auf der im Lageplan grün eingezeichneten Fläche. Der Eigentümer des 64/100-Anteils beabsichtigt die Errichtung einer Garage an der Grundstücksgrenze auf der rot eingezeichneten Fläche, zwischen Kelterhaus und dem östlich angrenzenden Grundstück sowie den Ausbau von Keller und Dachgeschoss des Kelterhauses. Hierbei ist eine Änderung der Dachneigung und -höhe sowie der Einbau von Dachfenstern und Gauben geplant. Jeder der Beteiligten stimmt dem Bauvorhaben des Anderen zu.

Anmerkung: es bestehen Abweichungen zwischen den vorliegenden Aufteilungsplänen und der Gestattung zum Ausbau des Dachgeschosses des Kelterhauses. Das Kelterhaus ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss im Kelterhaus ist laut Aufteilungsplan dem Eigentümer des 36/100-Anteils zugeordnet.

- Der Eigentümer des 64/100-Anteils räumt dem jeweiligen anderen Miteigentümer an der seiner alleinigen Nutzung zugewiesenen, rot eingezeichneten Fläche ein Zufahrtsrecht zum Be- und Entladen, jedoch nicht zum Parken auf einem ca. 3 m breiten Streifen ein.

3.5. Entwicklungs- und Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 5 ImmoWertV definiert.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen, Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an das Kanalnetz und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Edenkoben vom 10.08.2021 sind die Erschließungsbeiträge abgerechnet und die Einmalbeträge für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung bezahlt. Das Grundstück wurde 2006 letztmalig zu wiederkehrenden Ausbaubeiträgen herangezogen.

Für die Wertermittlung wird ein erschließungs- und abgabefreier Zustand angenommen.

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag als baureifes Land zu qualifizieren (vgl. § 5 ImmoWertV Absatz 4).

3.6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Auf dem Grundstück sind folgende Gebäude und/oder Gebäudeteile errichtet, die dem Sondereigentum Nr. 2 insgesamt zugeordnet sind:

- Wohnhaus mit Zwischentrakt,
- Kelterhaus und Durchfahrt zum nördlichen Grundstücksbereich,
- Halle mit Weinstube,
- Teiloffener Schuppen



Hinweis

Auf Anfrage wurde aus der Bauakte der Kreisverwaltung lediglich eine Abgeschlossenheitsbescheinigung in Auszügen zur Verfügung gestellt, jedoch keine Baugenehmigungen. Die Kenntnis der Baujahre sind einem Schriftstück der Kreisverwaltung vom 16.11.2020 entnommen.

Gebäudebeschreibungen aus der Bauakte liegen mir ebenfalls nicht vor, daher sind Abweichungen bei den konstruktiven Bauteilen nicht auszuschließen.

3.6.1 Wohnhaus mit Zwischentrakt

Das Wohnhaus ist zur Straße giebelständig errichtet, eine Grenzbebauung liegt nicht vor.

Hinweis: die Wohnung im OG konnte nicht besichtigt werden. Gemäß Auskunft des Eigentümers ist die Ausstattung im OG mit der Ausstattung im EG vergleichbar.

Baujahr / Modernisierungen

Das Wohnhaus wurde gemäß vorliegender Informationen 1963 errichtet.

Umfassende, die bewertungsrelevante Restnutzungsdauer wesentlich beeinflussende Modernisierungen wurden in den letzten Jahren keine durchgeführt.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Das Objekt wurde in einer zum Zeitpunkt der Errichtung entsprechenden Bauweise errichtet, die Außenwände sind gemauert. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht vorhanden, die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt. Das Dach wurde nicht erneuert, eine Dämmung im Dach ist nicht vorhanden. Die Fenster sind überwiegend aus 1995, teilweise sind einfachverglaste Fenster vorhanden (Küche EG). Beheizt wird das Gebäude mit einer Ölzentralheizung (Niedertemperaturheizung), die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung.

Aufgrund der Bauweise ist von einem erhöhten Energieverbrauch auszugehen.

Geschosse / Nutzung

Das Gebäude ist unterkellert. Erd- und Obergeschoss sind ausgebaut. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, Zugang in das Dachgeschoss besteht in Form einer Einschubtreppe.

Das Wohnhaus wird soweit bekannt ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Konstruktive Merkmale

Zur Gebäudegründung liegen keine Informationen vor.

Die Kellerwände sind betoniert. Die aufstehenden Wände, die tragenden Innenwände und nicht tragenden Innenwände sind gemauert.

Die Fassade ist überwiegend verputzt, der Sockel ist farblich abgesetzt. Die Westfassade ist mit Faserzementplatten verblendet.

Das giebelständige Dach ist ein Satteldach, Dachaufbauten sind nicht vorhanden, zwei Schornsteine vorhanden. Die Dacheindeckung besteht aus Tonziegeln. Fallrohre und Dachrinnen sind aus Blech mit Anstrich.

Hauseingang / Treppenhaus

Der Zugang erfolgt auf der Ostseite. Hauseingangstür mit feststehendem Teil und Gehflügel aus Holz, Drahteinfachverglasung. Der Hauseingang ist nicht separat überdacht.

Geschosstreppe massiv mit Natursteinbelag, Wände Tapete, Geländer mit Handlauf aus Stahl. Treppenhausbelichtung über Glasbausteine.

Vom Treppenhaus besteht im EG und im OG eine Verbindung zum Zwischentrakt und Kelterhaus.

Technische Gebäudeausstattung

Alle Hausanschlüsse werden im Kellergeschoss ins Haus geführt.

Elektroinstallation: Der Zähler- und Sicherungsschrank ist im Erdgeschoss im Treppenhausbereich eingebaut, es sind 3 Zähler vorhanden (Wohnung EG, Wohnung OG, Kelterhalle). Die Elektroinstallation ist aus dem Baujahr, Steckdosen und Lichtauslässe sind dem Baujahr entsprechend ausreichend.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Es sind Bestandsleitungen vorhanden.

Gasanschluss: nicht vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Die Abwasserrohre sind Bestandsrohre.

Heizungsanlage- und Warmwasser: Öl-Zentralheizung, 55 kW, im Keller aufgestellt, Warmwasserversorgung zentral über Heizung, Warmwasserspeicher mit 200 Liter Inhalt. Raumbeheizung mit Heizkörpern.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Das Gebäude verfügt über besondere Bauteile wie u.a. Balkon.

Wertrelevante besondere Einrichtungen sind keine vorhanden.

Raumaufteilung und Belichtung

Im Erdgeschoss sind 3 Zimmer, Küche, 2 Bad, WC und Flur vorhanden. Das Wohnzimmer ist Richtung Süden zur Erschließungsstraße ausgerichtet. Zugang von Wohnzimmer und Schlafzimmer zu Terrasse und Garten.

Die Aufteilung im OG entspricht in den vorliegenden Planunterlagen der Aufteilung im EG. Die Wohnung im Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden.

Der Grundriss und die Raumaufteilung sind zweckmäßig und entsprechen insgesamt der baujahrestypischen Grundrissgestaltung.

Im Zwischentrakt im EG befindet sich auf der Ostseite ein beheizbarer Raum (Büro bzw. ehemals Waschküche) und auf der Westseite der Kellerabgang.

Kelleraufteilung: Kellerraum (ehemaliger Weinkeller), Heizraum, Tankraum, Flur

Die Belichtung ist insgesamt gut bis ausreichend.

Dachgeschoss

Der Zugang erfolgt vom Treppenhausflur über eine Einschubtreppe aus Holz.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, eine durchgängige Stehhöhe ist nicht vorhanden wg. der Dachkonstruktion.

Die Dachgeschossdecke ist nicht gedämmt, Rohdecke sichtbar.

Das Dach ist nicht gedämmt. Eine Unterspannbahn ist vorhanden, diese ist brüchig.

Ausstattungsmerkmale

Die Wohnung im OG konnte nicht besichtigt werden, gemäß Eigentümerangaben entspricht die Ausstattung im EG weitgehend der Ausstattung im OG.

Innenfotos wurden nicht gestattet.

Bodenbeläge:	EG: Laminat, Fischgrätparkett (Wohnzimmer)
Wandbekleidung:	EG: Tapete, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich in Küche
Deckenbekleidung:	EG: Tapete
Fenster:	EG: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr 1995, Fenster aus Holz mit Einfachverglasung (Küche, Wohnzimmer, Terrassentüren) Kunststoffrollläden mit Gurtwickler
Türen:	EG: Wohnungstür aus Holz mit Verglasung
Sanitärräume:	<u>Bad EG</u> Bodenbelag Fliesen, Wände fast raumhoch gefliest, Decke unverputzt, Belichtung und Belüftung über Dreh-Kipp-Fenster, Waschbecken, Badewanne, Dusche mit Duschtasse und Duschabtrennung, Waschmaschinenanschluss, Heizung <u>WC EG</u> Bodenbelag Fliesen, Wände fast raumhoch gefliest, Decke unverputzt, Handwaschbecken mit Zweihandmischer, WC mit wandhängendem Spülkasten, Heizkörper

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Sonstiges:	Zusätzlicher Schornsteinanschluss für Ofen mit festen Brennstoffen, das Ofenrohr ist vom Wohnzimmer unterhalb der Zimmerdecke durch das Schlafzimmer geführt
Terrasse EG:	ohne Belag, überdacht
Balkon OG:	Nicht bekannt

3.6.2 Kelterhaus (EG) mit Durchfahrt

Massiv errichtet. Dacheindeckung Tonziegel, Bestand.

Das Kelterhaus ist zwischen Wohnhaus und Halle mit Weinstube errichtet. Auf der Ostseite befindet sich die Durchfahrt.

Zugang zum Kelterhaus besteht vom Wohnhaus über den Zwischentrakt und auf der Vorder- und Rückseite durch 2-flügelige Tore aus Holz.

Das Kelterhaus verfügt gemäß vorliegender Planunterlagen über 3 Ebenen (EG, OG, DG).

Bodenbelag EG Beton/Rohboden, Wände teilweise verputzt.

Fertigteildecke o.ä. im EG. Im Bereich der Durchfahrt ist die Deckenuntersicht mit Profilholzbrettern bekleidet.

Belichtung in Westwand über Glasbausteine.

Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden.

OG und DG sind dem 36/100-Anteil der Miteigentümer zugeordnet und wurde nicht besichtigt.

3.6.3 Weinprobierstube mit Sanitäranlage

Zugang von Kelterhalle, zusätzlich ist eine Ausgangstür zum rückwärtigen Hofbereich vorhanden.

Massiv errichtet.

Bodenbelag Fliesen. Die Wände sind verputzt, im Sanitärbereich halbhoch gefliest. Deckenbekleidung Paneele.

Fenster aus Holz mit Sprosseneinteilung, Isolierverglasung, Baujahr 1988. Weiteres Fenster zur Kelterhalle.

Der Sanitärbereich besteht aus einem getrennten Damen- und Herren-Bereich und einer Dusche.

Herren-WC mit Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Urinal und Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.

Duschraum mit Waschbecken und Dusche (Duschtasse und Duschabtrennung).

Damen-WC mit Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten und Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.

Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden. Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung (Dusche).

3.6.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen, Hoffläche (betoniert), Einfriedung, Stützmauer zur Straße mit Pflanzringen, Gartenanlagen und Pflanzungen.

3.6.5 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Wohnhaus befindet sich teilweise in einem durchschnittlichen Zustand.

Es besteht insgesamt Modernisierungsbedarf.

Die Raumaufteilung und Belichtung im Wohnhaus sind gut, es sind zwei Wohneinheiten vorhanden.

Energetisch entspricht die bauliche Anlage dem Stand der Technik aus dem Baujahr.

Folgende wertrelevante Bauschäden/Baumängel wurden u.a. bei dem Ortstermin aufgenommen:

Wohnhaus mit Zwischentrakt

- Im Keller befinden sich an der Westseite Bohrlöcher, diese wurden gemäß Eigentümerangaben genutzt, um eine nachträgliche (Horizontal-)Sperre vorzunehmen. Es sind Ausblühungen an der westlichen Außenwand und in Bereich der südwestlichen Außenecke vorhanden
- Tapete in Küche EG löst sich stellenweise von der Wand
- Im Gästezimmer ist eine Tapetenfehlstelle vorhanden, es löst sich der Putz von der Wand. Auf der anderen Wandseite im Bad ist unterhalb der Decke eine verfärbte Stelle vorhanden
- Putzabplatzungen im Bereich der Balkonstütze

Kelterhaus mit Durchfahrt

- Im Bereich der Durchfahrt wurde von der Kreisverwaltung ein Untersuchungsbericht eines Fachingenieurs gefordert, aus welchem hervorgeht, dass die Decke in diesem Bereich mindestens feuerhemmend F 30 ausgeführt ist. Für den Fall, dass die Bescheinigung nicht vorgelegt wird, wird im Schreiben der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße angekündigt die Nutzung des Bereichs Kelterhaus/Durchfahrt zu untersagen

Weinprobierstube mit Sanitärbereich

- Im Herren-WC löst sich im oberen Wandbereich zum Kelterhalle der Wandputz
- Fliesenbelag in Weinstube teilweise mit Rissen

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich keine. Schädlingsbefall der Dachkonstruktion soweit augenscheinlich erkennbar nicht vorhanden.

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

3.7. Flächen und Stellplätze

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

Bruttogrundfläche: Ausgehend von den vorliegenden Planunterlagen beträgt die, in Anlehnung an DIN 277 und Sachwert-Richtlinie (SW-RL) ermittelte, für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche (BGF)

- für das Wohnhaus (KG, EG, OG, DG) rd. 499 m²,
- für den Zwischentrakt (KG, EG) rd. 47 m²,
- für das Kelterhaus (EG) rd. 109 m²,
- für die Weinstube rd. 50 m².

Wohn-/Mietfläche: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten erfolgte.

Aus den vorhandenen Unterlagen wird unter Berücksichtigung der gängigen Berechnungsmethode nach der Wohnflächenverordnung die Wohn-/Mietfläche ermittelt. Die Längenangaben wurden aus den Unterlagen bestimmt und teilweise geschätzt.

Demnach beträgt die Wohn-/Mietfläche für

- die Wohnung im EG rd. 93 m²,
- die Wohnung im OG rd. 93 m².

Die Erdterrasse im EG und der Balkon im OG ist jeweils mit einem Flächenanteil von 50 % in die Berechnung eingeflossen.

Plausibilitätskontrolle

Wohnhaus

Ebene	Nutzung	BGF [m ²]	Mietfläche [m ²]	Ausbaufaktor
EG	Wohnung	123,43	89,39	72,4 %
OG	Wohnung	123,43	89,39	72,4 %
Summe		246,86	178,77	72,4 %

Der Wohnflächenanteil an den zugehörigen Bruttogrundflächen entspricht einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Für die Plausibilitätskontrolle wurde nur die innenliegende Wohnfläche und der entsprechende Anteil der Bruttogrundfläche herangezogen.

Nutzfläche: Die Nutzfläche wurde grob überschlägig anhand der vorliegenden Planunterlagen abgeschätzt:

- Raum in Zwischentrakt rd. 9 m²
- Kelterhaus rd. 60 m²
- Weinstube rd. 40 m²

Stellplätze: Es sind keine separaten Stellplätze angelegt, eine Garage ist nicht vorhanden.

4 WERTERMITTLUNG

4.1. Immobilienmarkt

Der aktuelle Wohnungs- und Immobilienmarkt in Deutschland ist insgesamt von steigenden Preisen, bei einem knappen Angebot und einer gleichzeitig großen Nachfrage geprägt.

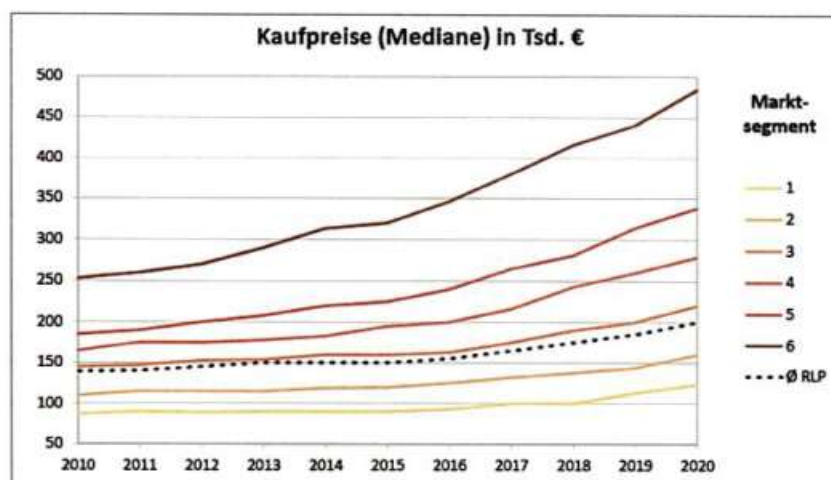
Dieser Umstand zeichnet sich besonders in Ballungszentren und etwas abgeschwächt im Umfeld wirtschaftlich starker Regionen ab, in denen es ein großes Arbeitsplatzangebot gibt. So stiegen die Preise für Immobilien in guten Lagen bzw. in Regionen mit einem hohen Preisniveau stärker an als in mittleren und einfachen Lagen.

Die Situation auf dem Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz ist nachfolgend auszugsweise aus dem Landesgrundstücksmarktbericht wiedergegeben:

- Die Anzahl der Transaktionen des Immobilienmarktes hält das hohe Niveau der Vorjahre.
- Neuer Höchststand bei den Geldumsätzen für Immobilien in Rheinland-Pfalz.
- Die Anzahl der Transaktionen für baureifes Land im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sinkt weiter.
- Die Preise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Rheinland-Pfalz sind seit dem letzten Landesgrundstücksmarktbericht im Durchschnitt um rd. 7 % jährlich gestiegen.
- Die Preise in den städtischen Bereichen sind sowohl für EFH und ZFH als auch für Wohnungseigentume stärker gestiegen als in den ländlichen Bereichen.
- Der Immobilienmarkt hat sich während des Lockdowns im Frühjahr 2020 als stabil erwiesen. Die Kaufpreise lagen im ersten Halbjahr 2020 durchschnittlich über dem Mittel der letzten drei Jahre.

Der Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz setzt sich aus einer Vielzahl regionaler Grundstücksmärkte zusammen, die aufgrund unterschiedlicher Einflüsse wie z.B. Geografie, verkehrstechnische Infrastruktur, Nutzbarkeit des Bodens, Bevölkerungsdichte und wirtschaftliches Potenzial entstehen. Diese und viele weitere Faktoren bilden die Rahmenbedingungen, die das Interesse an Immobilien und insbesondere am Grund und Boden einer Region spürbar beeinflussen.

Die Metropolregion Rhein-Neckar besitzt mit ihren zahlreichen Großunternehmen und Hochschulstandorten und einer günstigen verkehrstechnischen Lage eine hohe Attraktivität, diese Attraktivität wirkt sich auf das Verkehrswertniveau der Immobilien aus. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen absoluten Kaufpreise für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke zwischen 2010 und 2020 in sechs definierten Marktsegmenten.



Entwicklung des Preisniveaus für bebauten EFH- und ZFH-Grundstücke in RLP, gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres: Datengrundlage ca. 162.000 Kaufpreise; Stand 01.07.2020

Betrachtet man die durchschnittliche Kurve für ganz Rheinland-Pfalz erhält man eine Steigerung der Kaufpreise von EFH und ZFH innerhalb der letzten 10 Jahre von rd. 42 % (nicht inflationsbereinigt). Während die durchschnittlichen Kaufpreise in RLP von 2010 bis 2015 nahezu konstant geblieben sind, steigen sie seit 2016 kontinuierlich an. Unterteilt man RLP in die 6 Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von EFH sehr unterschiedlich entwickeln. Im Marktsegment Nr. 6 steigen die durchschnittlichen Kaufpreise seit 2010 kontinuierlich an und haben sich in dieser Zeit nahezu verdoppelt. Dagegen sind die durchschnittlichen Preise in den Marktsegmenten Nr. 1 und 2 bis 2015 kaum gestiegen. Der Preisanstieg seit 2016 lag bei ca. 25 %.

Die Gemeinde Flemlingen im Landkreis Südliche Weinstraße ist dem Marktsegment Nr. 4 zugeordnet.

Nachrichtlich

Die nachfolgend dargestellten Marktinformationen beziehen sich auf Flemlingen oder je nach Datenlage auf umliegende Gemeinden und dienen daher nur als Information zur Übersicht über die allgemeine Marktlage. Immobilienportale erfassen einfach bis hochwertig ausgestattete Objekte (Bestandgebäude und Neubauten) in unterschiedlichen Zustandsklassen und allen Lagen. Preisspiegel und Marktberichte enthalten überwiegend Informationen zu Normobjekten.

IVD Preisspiegel 2021

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 69 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, die nächstliegenden zu Flemlingen sind Edenkoben und Landau. Im nachfolgenden werden die Preiseinformationen für Edenkoben angegeben. Der Preisspiegel weist Schwerpunktpreise aus und enthält für freistehende Eigenheime inkl. Garage und ortsüblichem Grundstück für einen mittleren Wohnwert (Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, Wohnfläche von etwa 125 m², Zentralheizung, Bad, WC) eine Preisangabe von 300.000 €, einfache Wohnwerte (einfache Ausstattung, rd. 100 m²) liegen demnach bei rd. 220.000 €, gute Wohnwerte (gute Wohnlage, gute Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung, ca. 150 m²) hingegen bei rd. 400.000 €.

Eigentumswohnungen aus dem Bestand werden innerhalb der Spanne einfacher bis guter Wohnwert mit 1.300 €/m² Wohnfläche bis 2.000 €/m² Wohnfläche angegeben.

4.2. Wertermittlungsverfahren

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) beschrieben sind.

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

Die drei normierten Verfahren sind das Vergleichswertverfahren (§§ 15 - 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bzgl. ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale.

Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn es sich um Renditeobjekte handelt.

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

4.3. Verfahrenswahl/Vorgehensweise

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Anteil an einem Miteigentumsanteil an einem bebauten Grundstück. Das Grundstück ist nicht mit einer typischen Mehrfamilienhauswohnanlage bebaut. Die realisierte Grundstücksbebauung entspricht nicht einem Renditeobjekt, vielmehr kann angenommen werden, dass eine Eigennutzung im Vordergrund steht. Es kann damit zu den bebauten Grundstücken gezählt werden, bei deren Werteinschätzung am Markt in erster Linie das Sachwertverfahren herangezogen wird.

Neben dem Sachwert wird der Ertragswert ermittelt, der auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge aus dem Grundstück aufbaut.

Miteigentum an einem bebauten Grundstück ist mit Einschränkungen verbunden. Die Einschränkungen können u.a. in Verfügungsbeschränkungen bestehen, es muss mit einem Wechsel des Miteigentümers gerechnet werden oder es kann jederzeit eine Auseinandersetzungs(zwangs)versteigerung drohen. Das Recht auf Aufhebung der Gemeinschaft ist im vorliegenden Fall jedoch ausgeschlossen.

Im Gegensatz zu Alleineigentum besteht daher in der Regel ein eingeschränkter Käuferkreis und der innere Wert liegt meist über dem Jedermann-Verkehrswert (Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen).

Es sind keine Statistiken oder Kaufpreisanalysen über Verkäufe von Grundstücksmitigentumen bekannt. Daher wird der vorläufige Verkehrswert mit Hilfe der veröffentlichten Grundstücksanalysen unter besonderer Berücksichtigung der Eigentumssituation und Grundstücks- und Gebäudeaufteilung abgeleitet.

Für die Wertermittlung wird der Bodenwertanteil anhand der rechtlichen Aufteilung über den Miteigentumsanteil am Grundstück bestimmt. Der Miteigentumsanteil gemäß Teilungserklärung und Eintragung im Bestandsverzeichnis im Grundbuch und der reelle Wertanteil weichen voneinander ab. Es findet zunächst keine Wertermittlung anhand der tatsächlichen Nutzungsanteile statt. Der reelle Wertanteil wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Südliche Weinstraße jedoch im Rahmen einer Wertermittlung im Jahr 2002 ermittelt. Anhand dieser Aufteilung erfolgt nach Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts eine Berücksichtigung im Abschnitt besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (Abschnitt 4.7).

4.4. Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist nach § 16 ImmoWertV vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts im indirekten Vergleichswertverfahren zu ermitteln. In der Regel ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, zu ermitteln.

4.4.2 Bodenrichtwert

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2020 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 140,00 €/m², Bodenrichtwertzone 0002, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	baf, beitrags- und abgabefrei
Nutzungsart:	MD, Dorfgebiet
Bauweise:	2-geschossige Bauweise
Grundstückstiefe:	50 m

In den an die Dorfbebauung angrenzenden, benachbarten Bodenrichtwertzonen 0001 und 003 liegt der Bodenrichtwert bei 210 €/m² bzw. 250 €/m².

4.4.3 Bodenwertentwicklung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen entsprechend § 11 ImmoWertV erfasst werden.

Der Bodenpreisindex des Gutachterausschusses Region Rheinpfalz für den Landkreis Südliche Weinstraße weist für den Zeitraum 2014 bis 2020 eine Zunahme von 46,4 % aus, die jährlichen prozentual gerundeten Steigerungen liegen zwischen 4,5 % und 10,9 %. Der Bodenpreisindex für den Landkreis Südliche Weinstraße gibt die durchschnittliche Entwicklung im Landkreis wieder, je nach Lage im Landkreis kann die tatsächliche Entwicklung davon nach oben oder unten abweichen.

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone im Zeitraum (2014 bis 2020) um rd. 65 % nach oben entwickelt, von 2018 auf 2020 wurde der Bodenrichtwert um rd. 33 % angehoben.

Aufgrund der allgemein steigenden Bodenpreise sind Anpassungen zur Berücksichtigung der Entwicklung seit Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erforderlich, die Anpassung erfolgt mit rd. 15 % auf rd. 161,00 €/m².

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,15	x	140,00 €/m ²	=	161,00 €/m ²
angepasster BRW				rd.	161,00 €/m ²