

BestValue Immobilienbewertung

Petronia-Steiner-Str. 23, 67346 Speyer

Tel: 0176 48 08 44 18

Fax: 06232 31 28 89 7

Email: info@bestvalue-immobilienbewertung.de

Gutachten-Nr.: 2024-11-18-V-60

Aktenzeichen: 3 K 84/24

Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt

**Hauptstraße 35, 76833 Walsheim**

Wohn- und Geschäftshaus

nebst Werkstatt und Hoffläche

Verkehrswert Flst. 50: 362.000,00 EUR

Werkstatt und Garten

Verkehrswert Flst. 51: 66.000,00 EUR**zum Stichtag 12.12.2024**

Digitale Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 05.02.2025 erstellt und besteht aus 70 Seiten inkl. 15 Seiten Anlagen.

Selina Butz, M.Sc.

Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)

World Recognised Valuer (WAVO WRV), Dekra zertifizierte Sachverständige, Certified Expert (SVG Euro-Zert)

Zusammenfassung

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Objektadresse | Hauptstr. 35, 76833 Walsheim |
| Amtsgericht | Landau in der Pfalz |
| Grundbuch von | Walsheim |
| Grundbuchblatt | 1160 |
| Flurstück | 1) 50 2) 51 |
| Objektart | Wohn- und Geschäftshaus |
| Wohnfläche | rd. 121 m ² |
| Nutzfläche | rd. 309 m ² |
| Baujahr | um 1900 / 1972 / 2011 |
| Tag der Ortsbesichtigung | 12.12.2024 |
| Wertermittlungstichtag | 12.12.2024 |
| Qualitätstichtag | 12.12.2024 |
| Erstellungsdatum | 05.02.2025 |
| Vermietungsstand | eigengenutzt |
| Bodenwert | 1) 88.000,00 € 2) 70.000,00 € |
| Verkehrswert | 1) 362.000,00 € 2) 66.000,00 € |

Inhalt

| | |
|---|----|
| Zusammenfassung | 2 |
| 1. Allgemeine Angaben..... | 5 |
| 1.1 Auftrag | 5 |
| 1.2 Gutachtenerstellung..... | 5 |
| 1.3 Stichtage | 6 |
| 1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung | 6 |
| 1.5 Fragen des Gerichts..... | 7 |
| 2. Erläuterungen zum Umfang | 9 |
| 3. Allgemeine Begrifflichkeiten..... | 11 |
| 4. Wertermittlungsgrundlagen..... | 13 |
| 5. Standortanalyse | 15 |
| 5.1 Lageübersicht..... | 15 |
| 5.2 Makrolage | 16 |
| 5.3 Mikrolage | 18 |
| 6. Objektbeschreibung | 20 |
| 6.1 Grundstück..... | 20 |
| 6.2 Gebäude und bauliche Anlagen..... | 21 |
| 6.2.1 Gebäudestruktur | 21 |
| 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen..... | 22 |
| 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 23 |
| 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung..... | 23 |
| 6.2.5 Allgemeinbeurteilung..... | 25 |
| 6.3 Rechtliche Gegebenheiten | 26 |
| 6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation..... | 26 |
| 6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation..... | 27 |
| 7. Marktanalyse | 29 |
| 7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen..... | 29 |
| 7.2 Mietmarkt | 29 |
| 7.3 Grundstücksmarkt..... | 30 |
| 8. Wertermittlung..... | 32 |
| 8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren..... | 32 |
| 8.1.1 Grundsätze | 32 |

| | |
|---|----|
| 8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren | 32 |
| 8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung | 33 |
| 8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes | 33 |
| 8.2 Ermittlung des Bodenwertes..... | 34 |
| 8.3 Ermittlung des Verkehrswertes | 35 |
| 8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells..... | 35 |
| 8.3.2 Ertragswertermittlung..... | 42 |
| 8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells | 46 |
| 8.3.4 Sachwertermittlung..... | 51 |
| 8.3.5 Ergebnisbeurteilung..... | 54 |
| 9. Verkehrswert (Marktwert)..... | 55 |
| Anlagen..... | 56 |
| Fotodokumentation | 56 |
| Lageplan | 57 |
| Grundrisse, Ansichten, Schnitt..... | 59 |
| Flächenberechnung..... | 65 |
| Eintragung Baulastenverzeichnis..... | 67 |
| Risikokartierung..... | 69 |

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

| | |
|-----------------------------|--|
| Auftragsdatum | 08.11.2024 (Datum Auftragsschreiben) |
| Auftraggeber | Amtsgericht Landau in der Pfalz -Vollstreckungsgericht- Marienring 13 76829 Landau in der Pfalz |
| Eigentümer | Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben. |
| Objektadresse | Hauptstr. 35 76833 Walsheim |
| Objektart | Wohn- und Geschäftshaus |
| Zweck des Gutachtens | Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung. |

1.2 Gutachtenerstellung

| | |
|------------------------|---|
| Auftragnehmer | BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer |
| Ansprechpartner | Selina Butz, M.Sc. Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024) World Recognised Valuer (WAVO WRV) Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra) Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert) |

1.3 Stichtage

| | |
|--------------------------------|---|
| Ortsbesichtigung | 12.12.2024, 10:00 – 10:30 Uhr |
| Beteiligte | Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 19.11.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Der Antragsteller ist ohne Rückmeldung nicht zur Besichtigung erschienen. Der Antragsgegner, welcher die Liegenschaft bewohnt, hat die Innenbesichtigung verwehrt. |
| Wertermittlungsstichtag | 12.12.2024 |
| Qualitätsstichtag | 12.12.2024 Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag. |
| Umfang der Besichtigung | Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es fand daher ausschließlich eine Außenbesichtigung statt. |

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Wirtschaftliche Einheit

Das Flurstück 50 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus zzgl. Werkstatt (Anbau) bebaut. Das Flst. 51 grenzt südlich an das Flst. 50 an und ist mit einer Werkstatt bebaut, die unmittelbar an die Werkstatt des Flst. 50 gebaut ist und eine Erweiterung der Nutzfläche darstellt. Es existiert ein Durchgang. Die beiden Flurstücke wurden in der Vergangenheit zusammen als einheitliches Grundstück genutzt. Dies zeigt auch der Umstand, dass die erforderlichen Stellplätze der Gaststätte (Flst. 50) auf dem Flst. 51 ausgewiesen sind. Es handelt sich somit bei den beiden Flurstücken um eine wirtschaftliche Einheit. Die Verkehrswerte werden auftragsgemäß getrennt ausgewiesen. Einige der umliegenden Grundstücke haben die hintereinanderliegenden Flurstücke bereits vereinigt, um so ein großes Grundstück zu schaffen. Dies ist bei Flurstück 50 und 51 ebenfalls empfehlenswert.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Das Flst. 51 ist mit einer Stellplatzsicherung belastet, wonach auf dem Flurstück drei Stellplätze im Zuge des Gaststättenbetriebes zugunsten des Flst. 50 herzustellen sind. Die geforderten Stellplätze konnten bei der Besichtigung nicht vorgefunden werden. Die Baulasteintragung wird in der Wertermittlung berücksichtigt.

Fehlende Innenbesichtigung

Das Anwesen konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den äußeren Eindrücken vor Ort sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) einfacher bis mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt. Es wird außerdem unterstellt, dass die technischen Anlagen vollumfänglich funktionsfähig sind und an den nicht zugänglichen oder den nicht sichtbaren Bauteilen keine signifikant wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel vorliegen.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 10 % auf den vorläufigen Ertragswert Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

1.5 Fragen des Gerichts

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

- (1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hier nicht vorhanden.

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

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

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

Hier nicht relevant.

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

Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

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

Hier nicht relevant.

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

Aktuell nicht mehr vorhanden.

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

Nicht bekannt.

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

Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung).

2. Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren.

Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Somit ist diese Wertermittlung kein Bausubstanzgutachten, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf die Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen beruhen. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs, etc. verdeckte Bauteile können daher Bauschäden aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt. Da keine Bauteilöffnungen durchgeführt werden ist das Ausmaß und der Umfang des tatsächlichen Schadens oder Mangels nur durch ein ausführliches, separates Schadensgutachten zu erfassen, welches nicht Auftragsbestandteil dieser Verkehrswertermittlung ist.

Die vorliegende Wertermittlung geht insoweit von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel und Schäden jedoch vorliegen, kann das zu erheblichen Abweichungen von den hier ermittelten Werten führen. Diese Mängel und Schäden wären durch Sondersachverständige zu prüfen.

Stichprobenartig wurden haustechnische Einrichtungen einer Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit im gesamten Objekt unterstellt.

Es erfolgte keine gesonderte Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte vor Ort. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Insofern nicht anders angegeben konnten keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

Die im Gutachten auszugsweise dargestellten Grundrisse, Schnitte oder sonstigen Abbildungen und textliche Angaben, können daher Darstellungen und Informationen enthalten, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

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

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

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

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

3. Allgemeine Begrifflichkeiten

Verkehrswert (§ 194, BauGB)

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

Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)

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

Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)

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

Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)

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

Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)

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

Nutzfläche (DIN 277)

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

Wohnfläche (WoFIV)

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

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

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

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

Wertermittlungstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

4. Wertermittlungsgrundlagen

Von den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Keine

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 26.11.2024 mit letzter Änderung vom 26.09.2024)
- Bauakte mit Baugenehmigungen, Bauplänen, Flächenberechnung u.w.
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 28.11.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 26.11.2024
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Auskunft zur Erschließungssituation
- Bewertungsrelevante Parameter

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

Gesetzliche Grundlagen und Literatur

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

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

BelWertV: Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

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

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

Literatur

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

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

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

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

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

5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

| | |
|---------------------------------------|--|
| Ort | Walsheim |
| Landkreis | Südliche Weinstraße |
| Bundesland | Rheinland-Pfalz |
| Einwohnerzahlen¹ | 628 |
| Fläche² | 5,15 km ² |
| Demografietyt³ | <p>Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung</p> <p><i>„Die Gemeinden im Typ 3 sind zu einem großen Teil stabile ländliche, durch moderate Alterung und Schrumpfung gekennzeichnete Kommunen. Sie weisen eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung bei einem leicht überdurchschnittlichen Anteil der über 80-Jährigen auf. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsge-rechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i></p> |
| Kaufkraftindex⁴ | <p>127,5</p> <p>(Index BRD = 100 » 27.926 € pro Einwohner und Jahr)</p> |
| Arbeitsmarkt⁵ | |
| Arbeitslosenquote Bund | 5,9 % (+0,3 zum Vorjahr) |
| Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz | 5,2 % (+0,3 zum Vorjahr) |
| Arbeitslosenquote LK Südl. Weinstraße | 4,5 % (+0,4 zum Vorjahr) |

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2023

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2024

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand November 2024

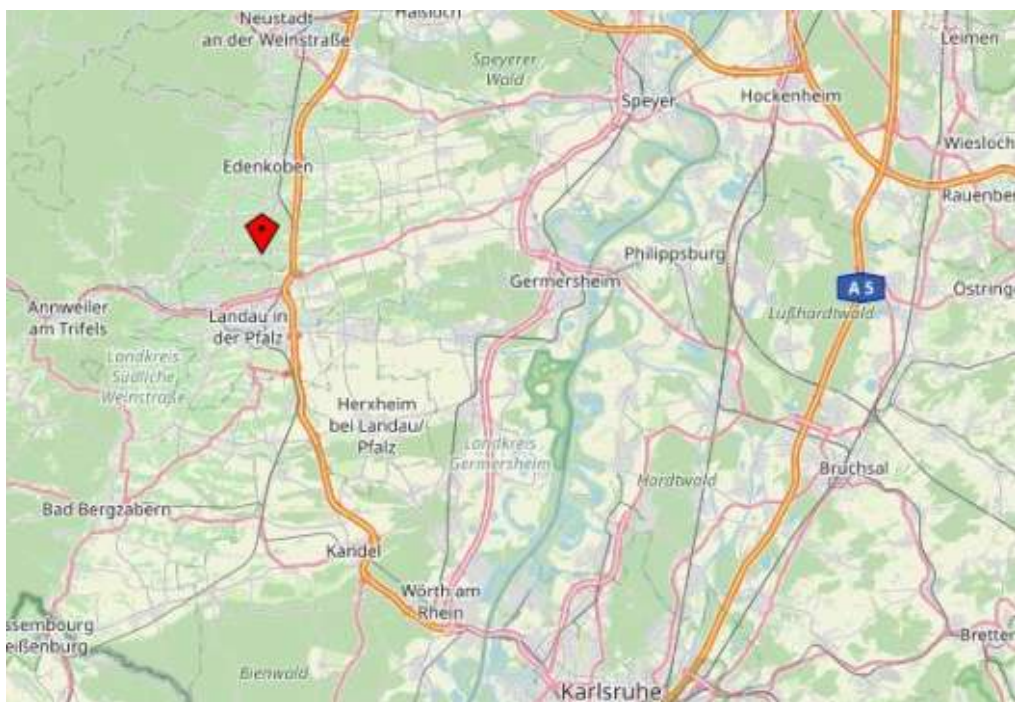
Entfernungen

| | |
|----------------------------|-----------|
| Landau in der Pfalz | ca. 4 km |
| Neustadt an der Weinstraße | ca. 13 km |
| Karlsruhe | ca. 33 km |

Überregionale Verkehrsanbindung

| | |
|--------------|--|
| Autobahn | A 65 (ca. 5 km) |
| Bundesstraße | B 10 (ca. 3 km), B 272 (ca. 6 km) |
| Bahnhof | Landau (ca. 5 km), Neustadt a.d. Weinstr. (ca. 15 km) |
| Flughafen | Karlsruhe (ca. 63 km), Stuttgart (ca. 117 km), Frankfurt a.M. (ca. 125 km) |

5.2 Makrolage



Hauptstr. 35, 76833 Walsheim- Regionale Lage⁶

Walsheim gehört zur Verbandsgemeinde Landau-Land und liegt im Landkreis Südliche Weinstraße in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde liegt an der Deutschen Weinstraße und in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie ist geprägt durch den Weinbau und ihre Weingüter.

⁶ Quelle: OpenStreetMap

Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Roschbach, Knöringen, Landau in der Pfalz, Böchingen und Flemlingen. Zur Gemeinde gehören zwei Exklaven im Pfälzerwald. Größere Städte wie Neustadt a.d. Weinstraße, Landau, Speyer und Karlsruhe sind gut zu erreichen.

Die Wirtschaft im Landkreis zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus. Werke großer Unternehmen sind hier ebenso vor Ort wie erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetriebe. Wichtige angesiedelte Unternehmen sind unter anderem Michelin und das Großhandelsunternehmen Chr. Ufer GmbH. Zu den größten Arbeitgebern in Landau gehört die Kissel GmbH, welche Super- und Verbrauchermärkte betreibt, mit über 1.000 Mitarbeitern sowie die Kliniken Landau-Südliche Weinstraße und Vinzentius mit je rund 800 Angestellten. Darüber hinaus ist Landau gut angebunden an den Großraum Karlsruhe und die mitarbeiterstarke Rhein-Neckar-Region um Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg, wo Weltfirmen wie SAP, BASF und Daimler mit ihren Zentralen angesiedelt sind. Geprägt wird die Region mitunter durch den Weinbau. Mit über 2.000 ha bestockter Rebfläche ist die Landau die größte Weinbaugemeinde in Rheinland-Pfalz.

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird über Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) abgewickelt. So werden die Städte Neustadt und Landau angedient. Das Stadtgebiet Landau ist durch zahlreiche Buslinien flächendeckend erschlossen. Zentraler Umsteigepunkt ist der Landauer Hauptbahnhof, an dem alle Buslinien untereinander sowie mit dem Bahnverkehr verknüpft sind. Züge fahren in Richtung Kaiserslautern und Neustadt a.d. Weinstraße sowie in Richtung Karlsruhe und Weißenburg (Frankreich). Der öffentliche Nahverkehr liegt im Verbundgebiet.

Der Landkreis Südliche Weinstraße wird mit ausgeglichenen Zukunftschancen eingestuft und belegt Platz 305 von 400 Landkreisen in Deutschland. Über Jahre hinweg ist eine leichte Bevölkerungszunahme zu beobachten.

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

5.3 Mikrolage



Hauptstr. 35, 76833 Walsheim- Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgegenstand ist im Zentrum von Walsheim gelegen. Das Gebäude befindet sich in Mittellage der unmittelbar angrenzenden Hauptstraße und wird über diese erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen und kostenfreien PKW-Stellplätzen.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch zweigeschossige Wohnhausbebauung unterschiedlicher Baujahre geprägt. Zum Teil werden die Erdgeschossflächen zu Handelszwecken genutzt.

Restaurants sind in Walsheim vorhanden und fußläufig erreichbar. Zudem gibt es einen Kindergarten. Ansonsten sind Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte sowie Schulen hauptsächlich in Landau vorzufinden.

In kurzer Fahrtzeit ist die B10 zu erreichen und folgend die A 65 über die Anschlussstelle Landau-Nord, welche die Autobahnen A61 und A5 andient. Hierüber ist Karlsruhe in ca. 30 Min. und Mannheim in ca. 35 Min. zu erreichen. Vorgenannte Autobahnen sowie weitere Bundes- und Landstraßen gewährleisten insgesamt eine gute Anbindung an das ausgedehnte Autobahnnetz des Rhein-Neckar-Gebietes.

Der öffentliche Personennahverkehr im Ort wird über zwei Buslinien abgewickelt. Die nächste Bushaltestelle liegt rd. 100 m fußläufig entfernt.

⁷ Quelle: OpenStreetMap

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

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

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts auf einer Skala von 1 – 5 (1 ~ normal, 5 ~ ausgezeichnet) handelt es sich mit einer Einordnung von 3.3 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine gute Wohnlage.



Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

6. Objektbeschreibung

6.1 Grundstück

Grundstückszuschnitt

Die beiden Bewertungsgrundstücke sind Mittelgrundstücke in Form von zwei hintereinanderliegenden Flurstücken. Das an der Hauptstraße liegende Flurstück 50 hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das südlich angrenzende Flurstück 51 hat einen annähernd regelmäßigen, viereckigen Zuschnitt. Die Straßenfront von Flst. 50 beträgt ca. 12 m, die mittlere Tiefe ca. 31 m. Das Flst. 51 grenzt mit einer Länge von ca. 12 m an die südlich vorbeiführende Kirchgasse. Die mittlere Tiefe beträgt rd. 27 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Es handelt sich um eine, typisch für Dorfzentren, dichte Bebauung. Die Gebäude der Bewertungsgrundstücke 50 und 51 sowie der westlich und östlich angrenzenden Flurstücke 48 und 52 sind an die Grundstücksgrenzen bzw. an die Gebäude gebaut.



Überblick Grenzbebauung⁹

Oberflächengestalt

Die Oberfläche der Wertermittlungsgrundstücke ist leicht abfallend von Süd nach Nord. Höhenunterschiede werden durch die Geländeprofilierung und die baulichen Anlagen ausgeglichen.

⁹ Quelle: Geoportal RLP

Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung. Die verkehrliche Erschließung des Flst. 50 wird durch die adressgebende Hauptstraße sichergestellt, die des Flst. 51 über die südlich verlaufende Kirchgasse.

Die Grundstücke sind laut Gemeinde technisch vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten und offene Straßenausbaubeträge lagen nicht vor, es wird von Erschließungsbeitragsfreiheit ausgegangen.

Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen

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

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

Hochwassergefährdungslage

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungsklasse 2, welche einer geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird mit stark eingeordnet, siehe Anlagen.

6.2 Gebäude und bauliche Anlagen

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

6.2.1 Gebäudestruktur

Das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 50 ist mit einem freistehenden, II-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus zzgl. Dachgeschoss bebaut. Ob das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist, ist nicht bekannt. Aus der Bauakte ist von einem nicht ausgebauten Dachgeschoss auszugehen. Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über ein Krüppelwalmdach mit Giebelgaube.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gaststätte, die nicht mehr betrieben wird. Im Obergeschoss liegt eine Betreiberwohnung. Das Obergeschoss wird über einen seitlich, außen errichteten, Treppenaufgang erschlossen.

Zur Gaststätte gehört ein Gastraum, eine Küche, Garderobe, ein getrenntes Damen- und Herren-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Getränkelager. Außerdem ist der Hof zur Bestuhlung im Sommer vorgesehen.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über vier Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen Diele und einen Flur. Ein Balkon in östlicher Richtung ist vorhanden. Das Gebäude hat eine zweckmäßige, dem Baujahr entsprechende, Grundrissgestaltung.

An das Hauptgebäude ist eine I-geschossige, massive Werkstatt mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss angebaut. Diese wurde zuletzt zu gewerblichen Zwecken einer Schreiner genutzt.

Das Flst. 51 grenzt südlich an und ist mit einer Erweiterung der Werkstatt des Flst. 50 bebaut. Es existiert ein direkter Durchgang der Werkstattgebäude von beiden Flurstücken.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Aus der Bauakte konnte eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 03.01.1972 sowie vom 05.08.2009 entnommen werden (siehe Anlagen).

Die in der Wohn- und Nutzflächenberechnung gemachten Angaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft und konnten nachvollzogen werden. Die genannten Flächen werden nachfolgend unverändert übernommen.

Flurstück Nr. 50

Wohnen

| | | |
|---------------------|------------|-----------------------------|
| Wohnung OG | ca. | 121,86 m ² |
| Summe Wohnen | ca. | 121,00 m² |

Gewerbe

| | | |
|-------------------------|------------|-----------------------------|
| Gaststätte EG | ca. | 96,43 m ² |
| Werkstatt EG | ca. | 65,26 m ² |
| Werkstatt OG | ca. | 74,83 m ² |
| Summe Nutzfläche | ca. | 236,00 m² |

Flurstück Nr. 51

Gewerbe

| | | |
|-------------------------|------------|----------------------------|
| Werkstatt | ca. | 73,77 m ² |
| Summe Nutzfläche | ca. | 73,00 m² |

| | | |
|--------------------------------|------------|-----------------------------|
| Summe Wohnen gesamt | ca. | 121,00 m² |
| Summe Nutzfläche gesamt | ca. | 309,00 m² |

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Beide Flurstücke werden wie ein Grundstück durch den Eigentümer bewohnt bzw. genutzt. Es existieren daher keine Mietverträge. Die Gaststätte im Erdgeschoss wird lt. Eigentümerangaben seit 2020 nicht mehr betrieben. Auch die Schreinerei ist geschlossen. Zuvor wurde das Anwesen für einen Winzerbetrieb genutzt.

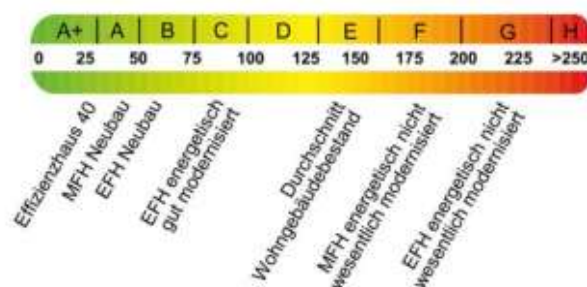
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wurde daher eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i. W. auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und den Angaben des Auftraggebers.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Objekttyp | Wohn- und Geschäftshaus |
| Bauweise | massiv |
| Nutzung | Wohnen und Gewerbe |
| Baujahr(e) | um 1900 – Erbauung (geschätzt) 1972 – Umbau und Erweiterung 2011 – Umbau EG zu gastronomischen Zwecken |
| Vollgeschosse (ohne KG und DG) | II |
| Wohnfläche | rd. 121 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen) |
| Nutzfläche | rd. 309 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen) |
| Bedachung | Krüppelwalmdach mit Giebelgaube mit Ziegeln eingedeckt Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink |
| Keller | nicht unterkellert |
| Fassade | Nicht gedämmte Rauputzfassade Sockel aus Naturstein, rd. 80 cm Höhe Fenstereinfassung aus Sandstein Glasbausteine an der Westfassade |

| | |
|------------------------------|--|
| Decken | Holzbalken- und Stahlbetondecken |
| Treppen | zweiläufige Geschosstreppe aus Holz |
| Fußböden | unbekannt |
| Innenwände | unbekannt |
| Fenster | Holzrahmen, doppelt verglast Fensterläden aus Holz |
| Türen | unbekannt |
| Sanitäre Installation | Bad mit Dusche und Wanne, WC und Waschbecken und eingeschränktem Tageslicht |
| Heizung | Ölzentralheizung im Erdgeschoss |
| Photovoltaik/Solar | nicht vorhanden |
| Warmwasserversorgung | unbekannt |
| Elektro | einfache Elektroinstallation mit wenig Schaltern und Steckdosen |
| Energieeffizienz | Ein Energieausweis lag nicht vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird als mäßig eingestuft (G-H). |

Vergleichswerte Endenergie:



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

| | |
|------------------------------------|--|
| Belichtung und Besonnung | durchschnittlich, Bad mit eingeschränktem Tageslicht |
| Barrierefreiheit | keine Barrierefreiheit |
| Sanierung/Modernisierung | unbekannt |
| Schäden/Modernisierungsstau | unbekannt |
| Besondere Bauteile | <ul style="list-style-type: none">- Balkon- Giebelgaube |
| Außenanlagen | <ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen- Gepflasterte Hoffläche- Einfriedung durch Sichtschutzmauer und Holztor |
| Garage/Stellplatz | 1 Stellplatz im Hof |
| Weitere Bauten | <ul style="list-style-type: none">- massive Werkstatt / Schuppen, BJ 1972, Satteldach mit Tonziegel- massive Werkstatt / Schuppen, BJ 2011, Dacheindeckung aus asbesthaltigen Eternitwellplatten (Flst. 51) |

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Gravierende Schäden und/oder Mängel waren nach erster Inaugenscheinnahme nicht ersichtlich. In der Vergangenheit wurden verschiedene An- bzw. Umbauten vorgenommen.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

6.3 Rechtliche Gegebenheiten

6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 26.11.2024 mit letzter Änderung vom 26.09.2024 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden seitens des Auftraggebers nicht gemacht.

| | |
|----------------|---------------------------------|
| Grundbuch von | Walsheim |
| Amtsgericht | Landau in der Pfalz |
| Blatt Nr. | 1160 |
| Flurstück | 1) 50 2) 51 |
| Wirtschaftsart | Gebäude- und Freifläche |
| Lage | Hauptstraße 35 |
| Größe | 790 m ² Gesamtfläche |

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

| Lfd. Nr. BV | Gemarkung | Flurstück(e) | Wirtschaftsart und Lage | Anteil Fläche m ² |
|-------------|-----------|--------------|---|------------------------------|
| 1 | Walsheim | 50 | Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 35 | 440 |
| 2 | Walsheim | 51 | Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 35 | 350 |

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 1: *anonymisiert*

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Vollstreckungsgericht -Abt. Zwangsversteigerung-, 3 K 84/24); eingetragen am 26.09.2024

Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keine Auswirkung auf die Wertermittlung.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Denkmalschutz

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

Erbbaurechte

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

Vorkaufsrechte

Keine bekannt.

Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Landau-Land existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Baugenehmigung

Durch Einsicht in die Bauakte konnten folgende Baugenehmigungen eingesehen werden:

- 1972: Wohnhausumbau und Erweiterung und Lagerung von 7.000 l Heizöl
- 2011: Nutzungsänderung und Erweiterung des Winzerbetriebes zur Schreinerei sowie Nutzungsänderung und Ausbau des Erdgeschosses zu gastronomischen Zwecken
- 2014: Errichtung einer Sommer-Hof-Bestuhlung

Die ursprüngliche Baugenehmigung der Ersterrichtung existiert nicht (mehr). Dadurch ist das ursprüngliche Baujahr nicht bekannt; es wird grob um 1900 geschätzt.

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

Baulasten

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

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 25.11.2024 sind für das Flurstück 50 keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Das Flurstück ist jedoch tatsächlich aufgrund der eingetragenen Baulast auf Flst. 51 begünstigt.

Das Flst. 51 ist mit einer Stellplatzsicherung belastet und mit einer Zufahrtssicherung durch das Flurstück 79/6 (= verkehrerschließende Straße Kirchgasse) begünstigt (siehe Anlagen).

Demnach sind auf dem Flst. 51 drei Stellplätze im Zuge des Gaststättenbetriebes herzustellen. Die geforderten Stellplätze konnten bei der Besichtigung nicht vorgefunden werden. Dieser Umstand wird in der Wertermittlung berücksichtigt.

Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 28.11.2024 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, so dass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

7. Marktanalyse

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

7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ausbruch des Ukrainekrieges im März 2022 mit seinen Sanktionen hat zu erheblichen Preissteigerungen und Handelseinschränkungen geführt, wodurch sich die meisten Wirtschaftsklimaindikatoren deutlich eingetrübt haben. Stark gestiegene Energiepreise, aber auch andere Rohstoff- und Lebensmittelpreise haben zu einem inflationären Anstieg der Verbraucherpreise geführt und so die erwartete Erholung der deutschen Wirtschaft ausgebremst. Aber auch neue Lockdowns in Folge gestiegener Coronazahlen in China haben Lieferkettenprobleme verstärkt und ebenfalls zu dem inflationären Preisanstieg beigetragen. Diese Preisanstiege auf fast allen Ebenen fielen teilweise zweistellig aus.

Die Inflation infolge des Angriffskrieges gegen die Ukraine hat die EZB dazu veranlasst, den Leitzins anzuheben. Baukosten und Kredite wurden zu den gestiegenen Energiekosten stetig teurer, wodurch die Anzahl an Kaufinteressenten sinkt und die Finanzierungsmöglichkeiten erschwert werden. Gerade Bestandsimmobilien mit einem hohen Energiebedarf sind davon betroffen. Renditen und Immobilienpreise in dieser Assetklasse sinken, da Käufer energieeffiziente Immobilien bevorzugen. Auch in Folge von Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung war an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten. Die Anzahl der Verkäufe ging stark zurück und das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht.

Dies hat dazu geführt, dass die Preise für Wohnimmobilien 2023 so stark gefallen sind wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente. 2024 kam es daraufhin zu ersten Zinssenkungen durch die EZB, wodurch sich die Nachfrage reguliert hat und der Preisrückgang abgebremsst wurde.

7.2 Mietmarkt

An der Südlichen Weinstraße gelegen, als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, bietet Walsheim mit direkter Anbindung an die A 65 eine gute Erreichbarkeit der Zentren Landau, Speyer, Ludwigshafen, Mannheim und Karlsruhe. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 3.3 als gute Wohnlage eingeschätzt.

Walsheim besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz, auf welchen zurückgegriffen werden kann. Der Mietspiegel, Stand September 2022 gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der relevanten Bauperiode und Wohnungsgrößen über 90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 4,50 €/m² (einfache Ausstattung) bis 7,00 €/m² (bessere Ausstattung) angegeben. Je Ausstattung ergeben sich weitere Zu- und/oder Abschläge.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Walsheim gehört dem Marktsegment 4 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 4 liegt bei 7,50 – 7,85 €/m².

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 liegen die Wohnungsmieten in Edenkoben (als Referenzwert) im Bestand je nach Ausstattung bei:

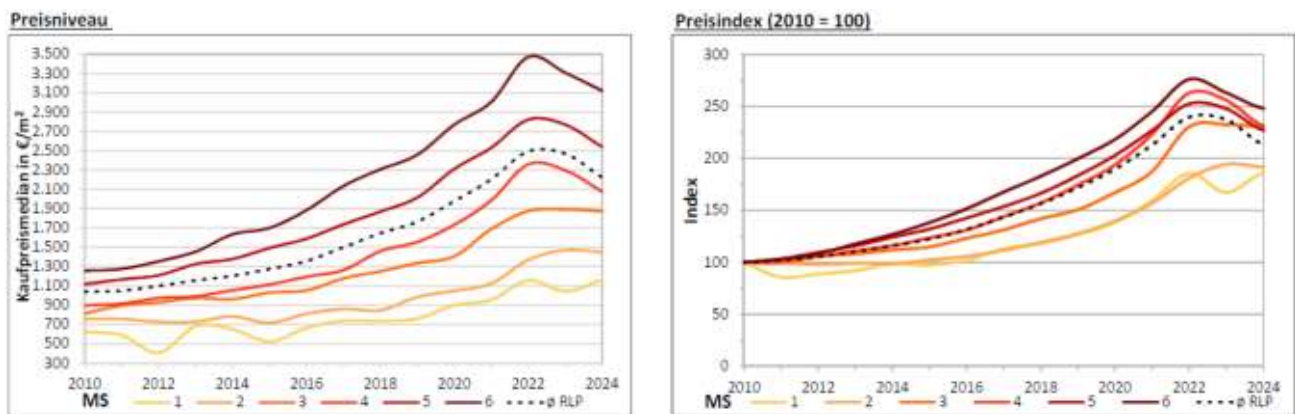
- einfach: 7,50 €/m²
- mittel: 8,25 €/m²
- gut: 9,25 €/m²
- sehr gut: 10,25 €/m²

Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei der Immobiliendatenbank GeoMap ergab einen durchschnittlichen Wert von 9,86 €/m² im Umkreis von 2 km.

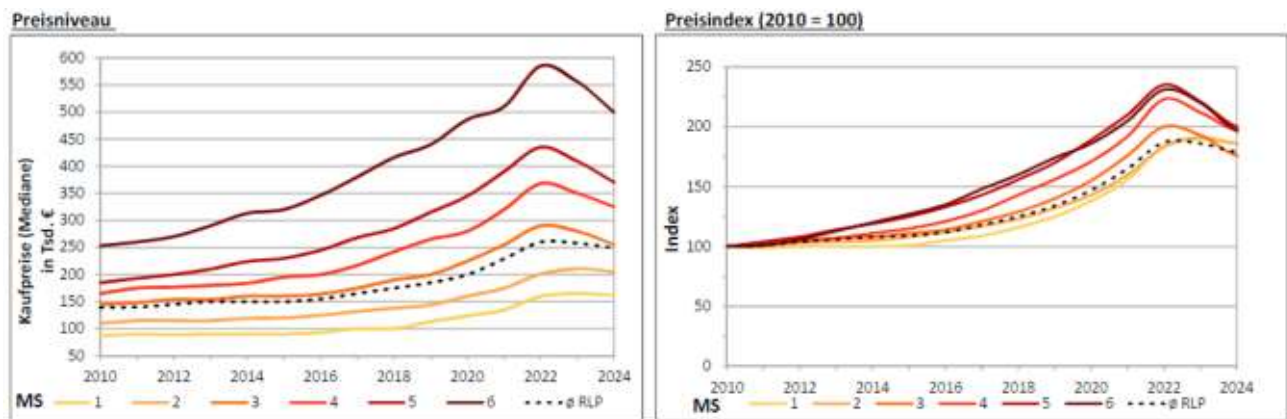
Im Preissatlas von ImmobilienScout (Abruf am 03.02.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q3 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,28 €/m² aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

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



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



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

Es ist zu erkennen, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. Im Jahresverlauf 2022 ist bis zum Oktober 2022 ein noch ein insgesamt steigender Verlauf bei Ein- und Zweifamilienhäusern und ein stagnierender Verlauf bei Eigentumswohnungen erkennbar. Im Jahr 2023 ist dann sowohl ein Preisrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 in Walsheim bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 214 €/m² einen Vergleichskaufpreis von 2.757 €/m² für Wohnungen und für Ein-Zweifamilienhäuser von 3.685 €/m² aus, welcher an die individuellen Umstände des Bewertungs-objektes angepasst werden muss.

Die Verkaufspreise für Eigenheime liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 in Edenkoben (als Referenzwert) durchschnittlich zwischen 240.000 – 510.000 €. Eigentumswohnungen im Bestand liegen je nach Ausstattung bei:

- einfach: 1.500 €/m²
- mittel: 1700 €/m²
- gut: 2.200 €/m²
- sehr gut: 2.500 €/m²

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für vergleichbare Ein-/Zweifamilienhäuser mit 2.388 €/m² beziffert.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 03.02.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q3 2025 ein durchschnittlicher, leicht rückläufiger Angebotspreis von 3.934 €/m² für Häuser aufgerufen.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren

8.1.1 Grundsätze

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

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

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

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

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV)

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

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

Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)

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

8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung

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

8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes

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

Im vorliegenden Fall wird das Objekt mittels des Ertragswertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorrangig für Grundstücke genutzt wird, welche zur Erzielung von Renditen verwendet werden. Dies ist bspw. bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbeobjekten der Fall und gilt auch für das Bewertungsobjekt.

Zusätzlich wird der Sachwert des Grundstücks zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes des bebauten Grundstücks stehen aufgrund der Heterogenität derartiger Objekte regelmäßig nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung.

8.2 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß der Bodenrichtwertauskunft Rheinland-Pfalz ist der Bodenrichtwert für das Gebiet des zu bewertenden Flurstücks in folgender Weise definiert:

| | |
|---|---|
| Bodenrichtwert | 200,00 €/m² |
| Nutzungsart | Dorfgebiet (MD) |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV |
| Beitragszustand | Erschließungsbeitragsfrei |
| Grundstückstiefe Richtwertgrundstück | 50 m |
| Geschosszahl Richtwertgrundstück | II |
| Nummer der Bodenrichtwertzone | 0020 |
| Stichtag | 01.01.2024 |
| Anpassung | Der Bodenrichtwert entspricht i.W. den Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und wird als angemessen beurteilt. Eine Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird nicht festgestellt. Vor diesem Hintergrund wird der Richtwert für die vorliegende Wertermittlung in unveränderter Höhe übernommen. |

| | | | | | |
|---|-------------------------------|---|--------------------|---|-------------|
| Flurstück 50 | Bodenrichtwert (angepasst) | X | Grundstücksfläche | = | Bodenwert |
| | 220,00 €/m ² | | 440 m ² | | 88.000,00 € |
| Flurstück 51 | Bodenrichtwert (angepasst) | X | Grundstücksfläche | = | Bodenwert |
| | 220,00 €/m ² | | 350 m ² | | 70.000,00 € |
| Bodenwert gesamt (gerundet) = 158.000,00 € | | | | | |

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells

Das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Kapitalisierung der aus dem Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generierbaren Erträge. Der Ertragswert setzt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag (in der Regel die Nettosollmiete), der um die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten reduziert wird. Der verbleibende Reinertrag wird um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes gemindert (um eine Doppelberücksichtigung des Bodenwertes während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu vermeiden) und zum Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblich erzielbaren Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aktuelle Vermietungssituation

Das Objekt ist eigengenutzt. Es existieren nach derzeitigen Erkenntnissen keine Mieteinnahmen.

Marktüblich erzielbare Erträge

Entsprechend den Analysen der Marktmiete wird die zum Stichtag erzielbare Miete im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie die beschriebene Ausstattung bei 7,50 €/m² als angemessen erachtet und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt. Für die Vermietung der Werkstatt werden 5,00 €/m² angesetzt und für die Gaststätte 6,00 €/m². Der Mietansatz wurde über das Pachtwertverfahren plausibilisiert.

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

Flst. 50:

| | |
|------------|----------|
| Wohnen | 910,00 € |
| Gaststätte | 580,00 € |
| Werkstatt | 700,00 € |

Flst. 51:

| | |
|-----------|----------|
| Werkstatt | 370,00 € |
|-----------|----------|

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung) - Flst. 50 **26.280,00 €**

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung) - Flst. 51 **4.400,00 €**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Verwaltungskosten

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

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

| | |
|---------|-------------|
| Wohnen | 420,00 €/WE |
| Gewerbe | 3 % vom JRE |

Instandhaltungskosten

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

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

| | |
|------------|------------------------|
| Wohnen | 13,80 €/m ² |
| Gaststätte | 13,80 €/m ² |
| Werkstatt | 3,00 €/m ² |

Mietausfallwagnis

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

Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjekts und der Mieterstruktur mit 4,00 % des Rohertrags angesetzt.

CO₂-Abgabe

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

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

Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO₂-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den geschätzten Energieverbrauch von 250 kWh/m²a und den eingesetzten Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von 4,51 €/m²a. Dies entspricht einer monatlichen Abgabe des Vermieters von:

| | |
|--|---------|
| CO ₂ -Anteil Vermieter (Wohnen) | 45,81 € |
| CO ₂ -Anteil Vermieter (Gaststätte) | 18,12 € |

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

Flst. 50:

| | |
|--|-------------------|
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 5.914,35 € |
| Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag | 22,51 % |

Flst. 51:

| | |
|--|-----------------|
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 532,11 € |
| Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag | 11,98 % |

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung (nicht die der technischen Standdauer, die wesentlich länger sein kann).

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Anlage 1 der ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudetyps wird in der ImmoWertV wie folgt festgelegt:

| | |
|---|-----------------|
| Gesamtnutzungsdauer Wohnhäuser mit Mischnutzung | 80 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer Werkstatt | 40 Jahre |

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Das ursprüngliche Baujahr des Haupthauses liegt um 1900. Im Jahr 1972 wurde das Objekt umgebaut bzw. in großem Umfang saniert. Daher ergibt sich das fiktive Baujahr zu 1964 (90 % der Gesamtnutzungsdauer).

Das Alter des Gebäudes beträgt demnach 60 Jahre. Aufgrund der ausgebliebenen Innenbesichtigung ist der Modernisierungsgrad und Zustand nicht bekannt. Durch den äußeren Eindruck sowie die Inhalte aus der Bauakte wird von einem geringen Modernisierungsgrad (0 - 5 Punkte) ausgegangen. Die Restnutzungsdauer wird mit 30 Jahren eingeschätzt.

Flst. 50:

| | |
|---|-----------------|
| Restnutzungsdauer Wohn- und Geschäftshaus | 30 Jahre |
| Restnutzungsdauer Werkstatt | 10 Jahre |

Flst. 51:

Restnutzungsdauer Werkstatt

27 Jahre

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

Flst. 50:

Alterswertminderung Wohn- und Geschäftshaus (gerundet)

62,00 %

Alterswertminderung Werkstatt (gerundet)

75,00 %

Flst. 51:

Alterswertminderung Werkstatt (gerundet)

32,00 %

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Objekte durch den Oberen Gutachterausschuss über die Formel

$$p = a + b \times \text{BWN} + c \times \ln(\text{gew. Anteil})$$

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

ermittelt. Mit einem Bodenwertniveau von 200 €/m² und einem gewerblichen Anteil am Haupthaus von unter 50 % ergibt sich ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,75 (Standardabweichung ± 1,89).

In Anbetracht der Stadtteillage, der Anzahl der Einheiten im Objekt, der Konzeption, der Bau- und Ausstattungsqualitäten und der Größe in Verbindung mit der aktuellen Marktlage und der Vermietung, den aktuellen Preissteigerungen und der zu Grunde gelegten Marktmiete wird der nachfolgenden Wertermittlung in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses ein Liegenschaftszinssatz von 1,80 % zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert.

Liegenschaftszinssatz

3,75 %

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

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

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

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

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

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

| | |
|--------------------------|-------|
| Barwertfaktor (Flst. 50) | 17,83 |
| Barwertfaktor (Flst. 51) | 16,80 |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Da nur eine Außenbesichtigung des Anwesens möglich war und der Zustand der Liegenschaft nur eingeschränkt beurteilt werden kann, wird ein Risikoabschlag vorgenommen. Dieser wird mit 10 % des vorläufigen Ertragswertes berücksichtigt.

Flst. 50:

| | |
|----------------|-------------|
| Risikoabschlag | 30.000,00 € |
|----------------|-------------|

Flst. 50:

Neben dem Risikoabschlag ist bei Flst. 51 die Baulasteneintragung zu berücksichtigen. Laut Baulastenauskunft muss das Flurstück drei Stellplätze für die Gaststätte zur Verfügung stellen. Diese Stellplätze sind nicht hergestellt. Daher werden einerseits deren Herstellkosten berücksichtigt und andererseits die daraus resultierende Nutzungseinschränkung. Je Stellplatz werden inkl. Zuwegung 2.000 € angesetzt. Die Nutzungseinschränkung besteht in der den Stellplätzen zufallenden Grundstücksfläche (rd. 37,5 m²) sowie aus dem Einfluss durch die Zufahrt sowie die eingeschränkte Nutzung des restlichen Grundstücksteils (10 % der übrigen Grundstücksfläche).

Für die Entsorgung des asbesthaltigen Eternitdaches werden 50 €/m² veranschlagt.

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Risikoabschlag | 2.200,00 € |
| Stellplatzbaulast | 19.750,00 € |
| Entsorgung Eternitwellplatten | 4.200,00 € |
| Gesamtabschlag ger. | 26.000,00 € |

8.3.2 Ertragswertermittlung

| Ertragswertverfahren (Verkehrswert) – Flst. 50 | | | | | |
|--|---------|-----------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| | | | | | |
| I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag) | | | | | |
| Einheit | Nutzung | Fläche / Anzahl | Nettokaltmiete | Nettokaltmiete (Monat) | Nettokaltmiete (Jahr) |
| Gaststätte (EG) | Gewerbe | 96,43 m² | 6,00 €/m² | 580,00 € | 6.960,00 € |
| Wohnung (OG) | Wohnen | 121,86 m² | 7,50 €/m² | 910,00 € | 10.920,00 € |
| Werkstatt (Anbau) | Gewerbe | 140,09 m² | 5,00 €/m² | 700,00 € | 8.400,00 € |
| Σ | | 358,38 m² | | 2.190,00 € | 26.280,00 € |
| Σ Jährlicher Rohertrag p.a. | | 26.280,00 € | | | |
| | | | | | |
| II. Bewirtschaftungskosten | | | | | |
| Bewirtschaftungskosten | Nutzung | Bezug | Ansatz | Kosten (Monat) | Kosten (Jahr) |
| Verwaltung | Wohnen | 1 WE | 420,00 €/WE | 35,00 € | 420,00 € |
| Verwaltung | Gewerbe | 2 GE | 3,00% | 38,40 € | 460,80 € |
| Instandhaltung | Wohnen | 121,86 m² | 13,80 €/m² | 140,14 € | 1.681,67 € |
| Instandhaltung | Gewerbe | 96,43 m² | 13,80 €/Stk. | 110,89 € | 1.330,73 € |
| Instandhaltung | Gewerbe | 140,09 m² | 3,00 €/Stk. | 35,02 € | 420,27 € |
| Mietausfallwagnis | W/G | RoE | 4,00% | 87,60 € | 1.051,20 € |
| CO2-Abgabe | Wohnen | 121,86 m² | 4,51 €/m² | 45,81 € | 549,67 € |
| CO2-Abgabe | Gewerbe | 96,43 m² | 2,26 €/m² | 18,12 € | 217,48 € |
| Σ | | | 22,51% | 492,86 € | 5.914,35 € |
| Σ Reinertrag p.a. | | 20.365,65 € | | | |
| | | | | | |
| III. Bodenwertverzinsung | | | | | |
| Liegenschaftszinssatz | | 3,75% | | | |
| Verzinsung des Bodenwertes p.a. | | 3.300,00 € | | | |
| Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a. | | 17.065,65 € | | | |

| IV. Kapitalisierung | |
|---|---------------------|
| | <i>Ansatz</i> |
| Liegenschaftszinssatz | 3,75% |
| Barwertfaktor | 17,83 |
| Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen | 304.267,74 € |
| | |
| V. Wert des Grund und Boden | |
| Bodenwert | 88.000,00 € |
| Σ Vorläufiger Ertragswert | 392.267,74 € |
| | |
| VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| <i>Merkmal</i> | <i>Ansatz</i> |
| Zuschläge | + 0,00 € |
| Abschläge | - 30.000,00 € |
| Σ Ertragswert | 362.267,74 € |
| | |
| Rundung | -267,74 € |
| | |
| Ertragswert | 362.000,00 € |

| Ertragswertverfahren (Verkehrswert) – Flst. 51 | | | | | |
|--|---------|-----------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag) | | | | | |
| Einheit | Nutzung | Fläche / Anzahl | Nettokaltmiete | Nettokaltmiete (Monat) | Nettokaltmiete (Jahr) |
| Werkstatt | Gewerbe | 73,77 m² | 5,00 €/m² | 370,00 € | 4.440,00 € |
| Σ | | 73,77 m² | | 370,00 € | 4.440,00 € |
| Σ Jährlicher Rohertrag p.a. | | 4.440,00 € | | | |
| II. Bewirtschaftungskosten | | | | | |
| Bewirtschaftungskosten | Nutzung | Bezug | Ansatz | Kosten (Monat) | Kosten (Jahr) |
| Verwaltung | Gewerbe | 1 GE | 3,00% | 11,10 € | 133,20 € |
| Instandhaltung | Gewerbe | 73,77 m² | 3,00 €/Stk. | 18,44 € | 221,31 € |
| Mietausfallwagnis | Gewerbe | RoE | 4,00% | 14,80 € | 177,60 € |
| Σ | | | 11,98% | 44,34 € | 532,11 € |
| Σ Reinertrag p.a. | | 3.907,89 € | | | |
| III. Bodenwertverzinsung | | | | | |
| Liegenschaftszinssatz | | 3,75% | | | |
| Verzinsung des Bodenwertes p.a. | | 2.625,00 € | | | |
| Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a. | | 1.282,89 € | | | |
| IV. Kapitalisierung | | | | | |
| | | Ansatz | | | |
| Liegenschaftszinssatz | | 3,75% | | | |
| Barwertfaktor | | 16,80 | | | |
| Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen | | 21.549,05 € | | | |
| V. Wert des Grund und Boden | | | | | |
| Bodenwert | | 70.000,00 € | | | |
| Σ Vorläufiger Ertragswert | | 91.549,05 € | | | |

| VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
|---|--------------------|
| <i>Merkmal</i> | <i>Ansatz</i> |
| Zuschläge | + 0,00 € |
| Abschläge | - 26.000,00 € |
| Σ Ertragswert | 65.549,05 € |
| | |
| Rundung | -450,95 € |
| | |
| Ertragswert | 66.000,00 € |

8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

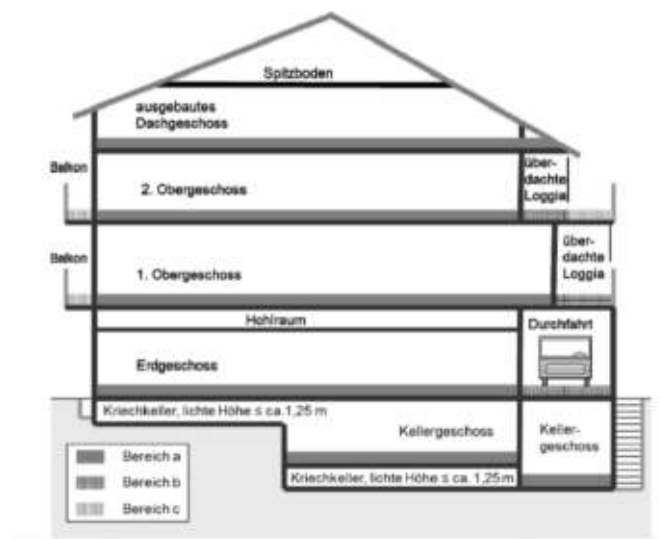
Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag berücksichtigt.

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

Bruttogrundfläche (BGF)

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.



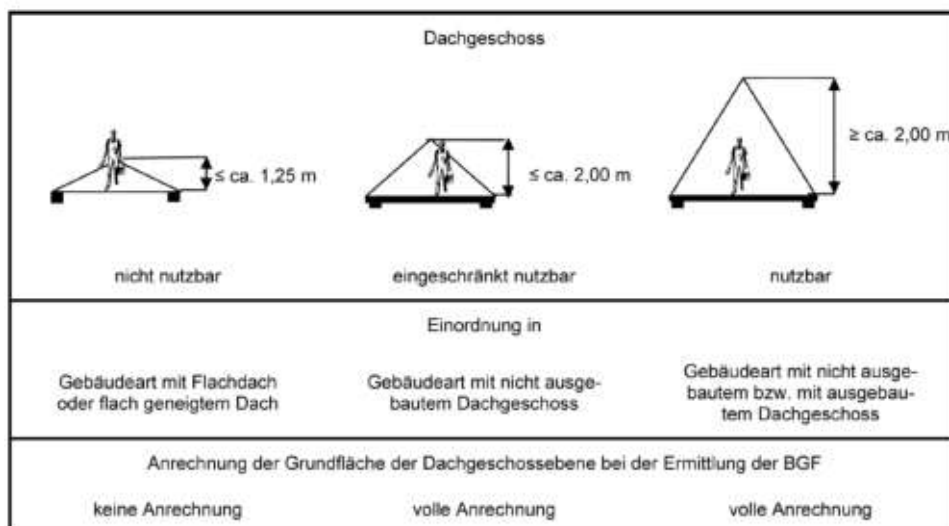
Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c¹⁰

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

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

z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.



Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF¹¹

Eine Berechnung der BGF wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungstichtag nicht übergeben. Die BGF des Bewertungsobjektes wurde daher auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt.

Flst. 50:

Wohnhaus

| | | |
|---------------------------|------------|-----------------------------|
| Erdgeschoss | ca. | 148,63 m ² |
| Obergeschoss | ca. | 148,63 m ² |
| Dachgeschoss | ca. | 86,87 m ² |
| Summe BGF Wohnhaus | ca. | 384,00 m² |

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

Werkstatt

| | | |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| Erdgeschoss mit Kelleranteil | ca. | 139,74 m ² |
| Obergeschoss | ca. | 16,87 m ² |

| | | |
|----------------------------|------------|-----------------------------|
| Summe BGF Werkstatt | ca. | 256,00 m² |
|----------------------------|------------|-----------------------------|

Flst. 51:

Werkstatt

| | | |
|-------------|-----|----------------------|
| Erdgeschoss | ca. | 78,81 m ² |
|-------------|-----|----------------------|

| | | |
|----------------------------|------------|----------------------------|
| Summe BGF Werkstatt | ca. | 78,00 m² |
|----------------------------|------------|----------------------------|

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird inkl. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14.

| | |
|------------------------|------------------------|
| Grundfläche | ca. 440 m ² |
| Grundflächenzahl (GRZ) | ca. 1,00 |

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

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Geschossfläche ca. | ca. 550 m ² |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | ca. 1,25 |

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

Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Das Wohn- und Geschäftshaus entspricht Gebäudetyp 5.1, die Werkstatt 18.5 gemäß ImmoWertV. Die NHK 2010 besitzen die Dimension "€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes" und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Für den bestehenden Objekttyp gelten zum Stichtag folgende Kostenkennwerte angepasst mit dem aktuellen Baupreisindex (184,0 – III Quartal 2024):

| Normalherstellungskosten 2010 | | |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Standardstufe | WGH – 5.1 | Werkstatt – 18.5 |
| 1 | 0,00 €/m ² BGF | 0,00 €/m ² BGF |
| 2 | 0,00 €/m ² BGF | 0,00 €/m ² BGF |
| 3 | 1.582,40 €/m ² BGF | 450,80 €/m ² BGF |
| 4 | 1.996,40 €/m ² BGF | 496,80 €/m ² BGF |
| 5 | 2.530,00 €/m ² BGF | 644,00 €/m ² BGF |

Nach sachverständiger Würdigung wird dem Hauptgebäude die Standardstufe 2,5 zugeordnet. Dementsprechend ist ein Abschlag von den Normalherstellungskosten vorzunehmen. Dieser orientiert sich an den vorgegebenen Stufen. Somit ergibt sich ein Abschlag von rd. 13 %. Die Werkstatt des Flst. 50 wird in Standardstufe 4 und Flst. 51 und Standardstufe 3 eingeordnet.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Bauteile in diesem Bewertungsfall werden folgend aufgelistet. Die Herstellungskosten werden entsprechend den Veröffentlichungen von Kleiber nach deren Flächen angesetzt.

| Besondere Bauteile | Zuschlag zu den Herstellungskosten |
|--------------------|------------------------------------|
| Balkon | 17.000 € |
| Giebelgaube | 14.000 € |

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Regionalfaktor wurde vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz mit 1,00 festgelegt.

Regionalfaktor

1,00

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, befestigte Wege und Plätze) und nichtbauliche Anlagen (v. a. Gartenanlagen).

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt. Grob kann dies wie folgt eingeordnet werden:

Das Grundstück ist in diesem Bewertungsfall überwiegend von baulichen Anlagen überdeckt. Die Außenanlagen bestehen aus der Einfriedung (Mauer mit Hoftor) und der einfach befestigten Hoffläche. Die Außenanlagen werden demnach als einfach eingeschätzt.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal)

3,00 %

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten.

Im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2023 wird der Sachwertfaktor für gemischt genutzte Liegenschaften über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert und vom Wertermittlungstichtag ermittelt:

$$SWF = a \times BWN^b + vSW^c$$

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

Mit einem Bodenwertniveau von 200 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 340.000 € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,16 für das Bewertungsobjekt ermitteln. Dieser wird als angemessen erachtet und für die Wertermittlung übernommen.

Der Käuferkreis für Objekte wie Flst. 51 ist eingeschränkt. Der Sachwertfaktor wird aufgrund der Bebauung (Werkstatt) und der Lage sachverständig mit 1,0 festgelegt.

Sachwertfaktor – Flst. 50

1,16

Sachwertfaktor – Flst. 51

1,00

8.3.4 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert) - Flst. 50

I. Herstellungskosten der baulichen Anlage

| <i>Gebäude</i> | <i>Neuwert</i> | | |
|---|---------------------|------------|-------------------|
| Wohngebäude | 544.637,00 € | entspricht | 1.418,33 €/m² BGF |
| └ Balkon | 17.000,00 € | entspricht | 1.194,24 €/m² BGF |
| └ Giebelgaube | 14.000,00 € | entspricht | pauschal |
| Werkstatt | 127.181,00 € | entspricht | 496,80 €/m² BGF |
| Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen | 702.818,00 € | | |

II. Anpassung mit Regionalfaktor

| | <i>Vorgabe</i> |
|---|---------------------|
| Gebäude gesamt | 1,00 |
| Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A. | 702.818,00 € |

III. Alterswertminderung der baulichen Anlage

| <i>Gebäude</i> | <i>GND</i> | <i>RND</i> | <i>Alterswertminderung</i> |
|----------------|------------|------------|----------------------------|
| Wohngebäude | 80 Jahre | 30 Jahre | 62,00% |
| Werkstatt | 40 Jahre | 10 Jahre | 75,00% |

IV. Zeitwert der baulichen Anlage

| <i>Gebäude</i> | <i>Zeitwert</i> |
|---|---------------------|
| Wohngebäude | 218.742,06 € |
| Werkstatt | 31.795,25 € |
| Σ Zeitwert der baulichen Anlagen | 250.537,31 € |

V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

| <i>Gebäudeteil</i> | <i>Ansatz</i> | <i>Wert</i> |
|--|---------------------|-------------|
| Außenanlage | 3,00% | 7.516,12 € |
| Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen | 258.053,43 € | |

| VI. Wert des Grund und Boden | |
|-------------------------------|---------------------|
| Bodenwert | 88.000,00 € |
| Σ Vorläufiger Sachwert | 346.053,43 € |

| VII. Marktanpassung | |
|---|---------------------|
| | <i>Ansatz</i> |
| Sachwertfaktor | 1,16 |
| Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert | 401.421,98 € |

| VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
|---|---------------------|
| <i>Merkmal</i> | <i>Ansatz</i> |
| Zuschläge | + 0,00 € |
| Abschläge | - 30.000,00 € |
| Σ Sachwert | 371.421,98 € |

| | |
|---------|-----------|
| Rundung | -421,98 € |
|---------|-----------|

| | |
|-----------------|---------------------|
| Sachwert | 371.000,00 € |
|-----------------|---------------------|

Sachwertverfahren (Verkehrswert) – Flst. 51

I. Herstellungskosten der baulichen Anlage

| <i>Gebäude</i> | <i>Neuwert</i> | | |
|---|--------------------|------------|-----------------|
| Werkstatt | 35.162,00 € | entspricht | 450,80 €/m² BGF |
| Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen | 35.162,00 € | | |

II. Anpassung mit Regionalfaktor

| | <i>Vorgabe</i> |
|---|--------------------|
| Gebäude gesamt | 1,00 |
| Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A. | 35.162,00 € |

III. Alterswertminderung der baulichen Anlage

| <i>Gebäude</i> | <i>GND</i> | <i>RND</i> | <i>Alterswertminderung</i> |
|----------------|------------|------------|----------------------------|
| Werkstatt | 40 Jahre | 27 Jahre | 32,00% |

IV. Zeitwert der baulichen Anlage

| <i>Gebäude</i> | <i>Zeitwert</i> |
|---|--------------------|
| Werkstatt | 23.910,16 € |
| Σ Zeitwert der baulichen Anlagen | 23.910,16 € |

V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

| <i>Gebäudeteil</i> | <i>Ansatz</i> | <i>Wert</i> |
|--|--------------------|-------------|
| Außenanlage | 3,00% | 717,30 € |
| Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen | 24.627,46 € | |

VI. Wert des Grund und Boden

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Bodenwert | 70.000,00 € |
| Σ Vorläufiger Sachwert | 94.627,46 € |

| VII. Marktanpassung | |
|---|--------------------|
| | <i>Ansatz</i> |
| Sachwertfaktor | 1,00 |
| Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert | 94.627,46 € |

| VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
|---|--------------------|
| <i>Merkmal</i> | <i>Ansatz</i> |
| Zuschläg | 0,00 € |
| Abschläge | - 26.000,00 € |
| Σ Sachwert | 68.627,46 € |

| | |
|----------------|-----------------|
| Rundung | 372,54 € |
|----------------|-----------------|

| | |
|-----------------|--------------------|
| Sachwert | 69.000,00 € |
|-----------------|--------------------|

8.3.5 Ergebnisbeurteilung

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

+ 2,5 % (bzw. 4,5 %)

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

Für Kirrweiler ergibt sich entsprechend den Veröffentlichungen durch den Oberen Gutachterausschuss angepasst auf die individuelle Umstände des Bewertungsobjektes ein Vergleichskaufpreis zum Wertermittlungstichtag von 2.249,55 €/m².

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

Flst. 50:

- Ertragswert ca. 1.797 €/m² (vor BOG)
- Sachwert: ca. 1.839 €/m² (vor BOG)

Es wurden fünf konkrete Vergleichsangebote im Umkreis von 5 km analysiert. Die Vergleichspreise liegen im Durchschnitt bei 1.725 €/m². Sie unterstreichen damit den ermittelten Verkehrswert.

9. Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich am Ertragswert orientieren. Im vorliegenden Fall ist zur Bestimmung des Verkehrswertes somit der Ertragswert maßgebend.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes Hauptstr. 35, 76833 Walsheim zum Wertermittlungstichtag 12.12.2024 auf ca.:


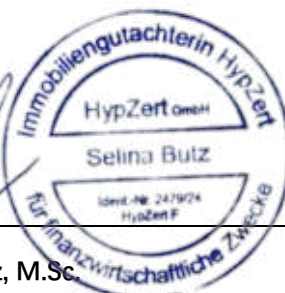
Flurstück 50: 362.000,- €

Flurstück 51: 66.000,- €

Der Ersteller versichert das vorstehende Gutachten aus rein objektiven Gesichtspunkten, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Darüber hinaus wurde Gutachten höchst persönlich besichtigt und erstellt. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Für versteckte Mängel und Altlasten, die bei der Begutachtung nicht erkennbar waren, kann keine Haftung übernommen werden.

Speyer, 05.02.2025

Ort, Datum



Selina Butz, M.Sc.

Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)
World Recognised Valuer (WAVO WRV)
Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra)
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)



Anlagen

Fotodokumentation



Bild 1 – Nordansicht



Bild 2 – Straße Richtung Westen



Bild 3 – Straße Richtung Osten



Bild 4 – Kirchgasse

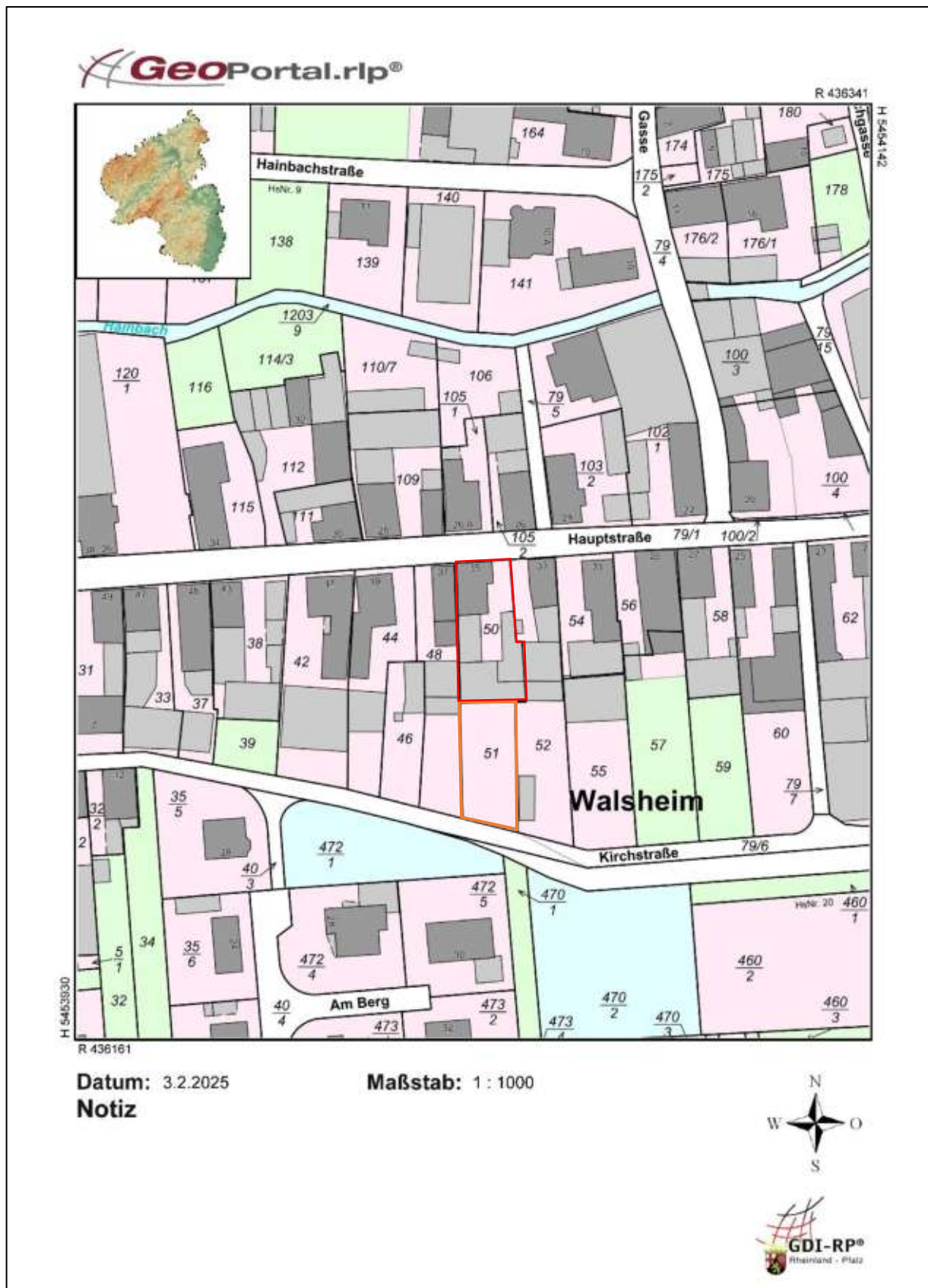


Bild 5 – Südansicht (Flurstück 51)



Bild 6 – Werkstatt mit Anbau

Lageplan



Rheinland-Pfalz

Auszug aus den Geobasisinformationen - Liegenschaftskarte -

Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landau in der Pfalz, 18.11.2008

Ungefäher Maßstab 1: 1000

Antrag-Nr. KB 6786/08

Vermessungs- und Katasteramt Landau in der Pfalz

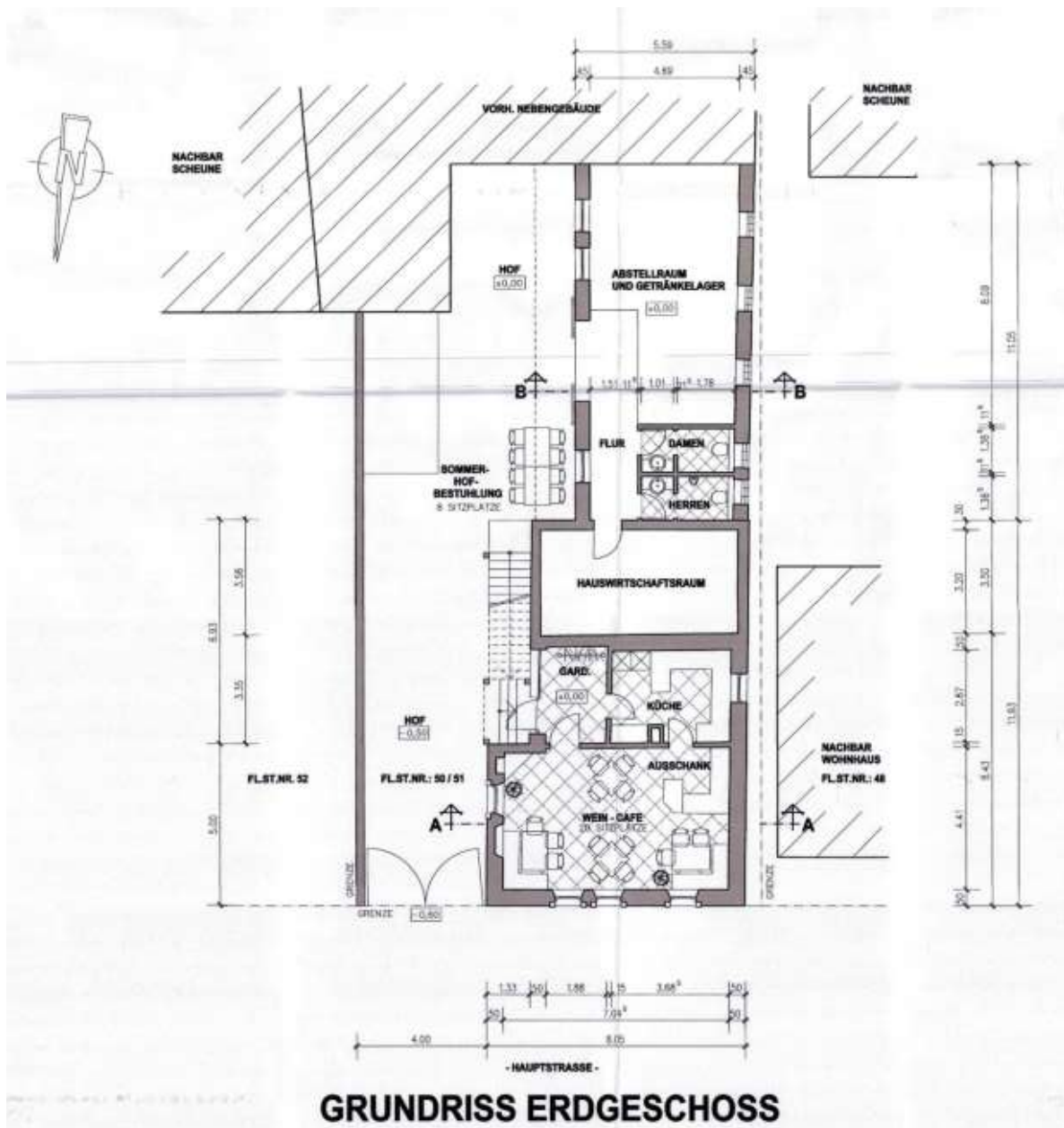
Landkreis Südliche Weinstraße
Gemeinde Walsheim
Gemarkung Walsheim
Flur

Karte 44.3655A

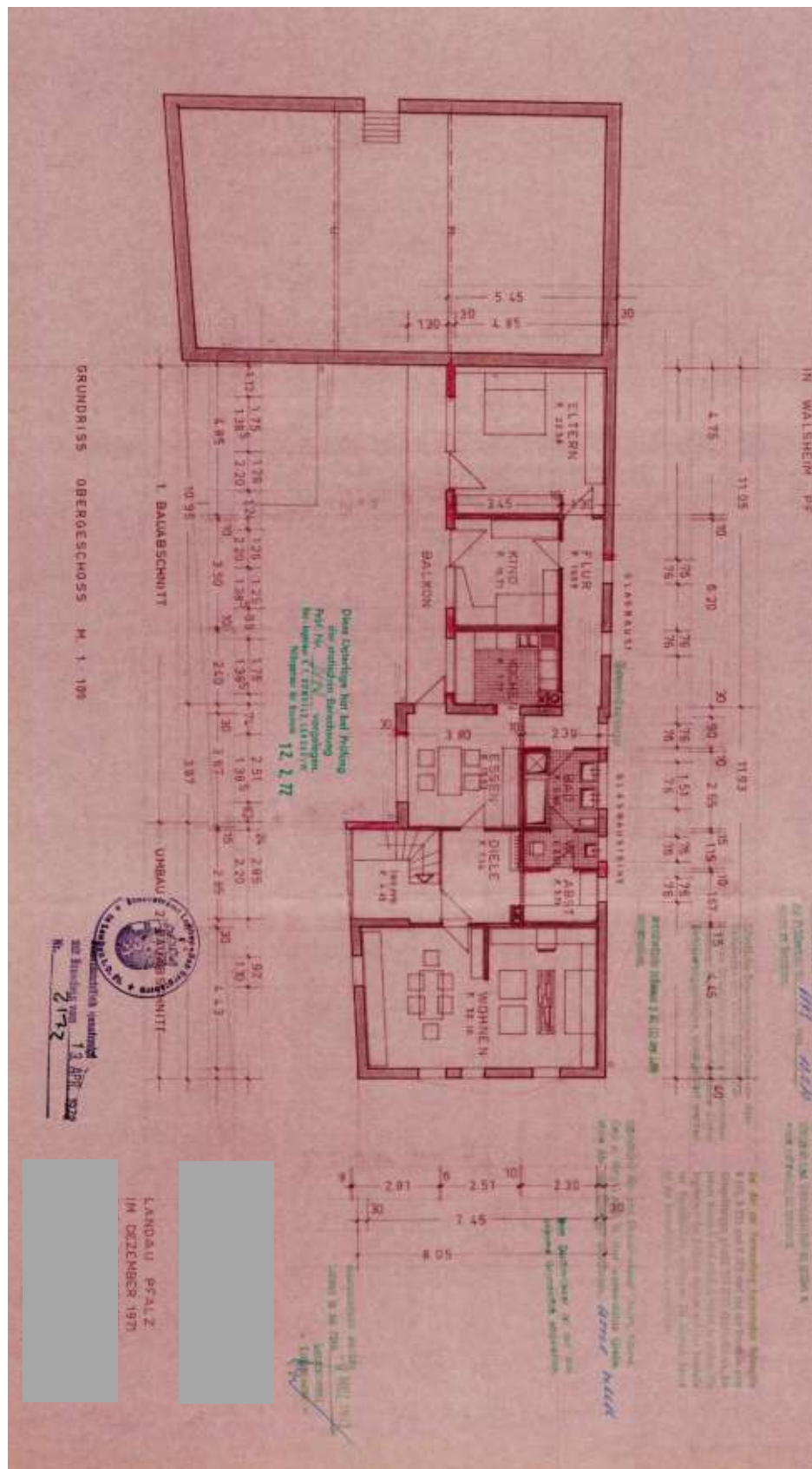


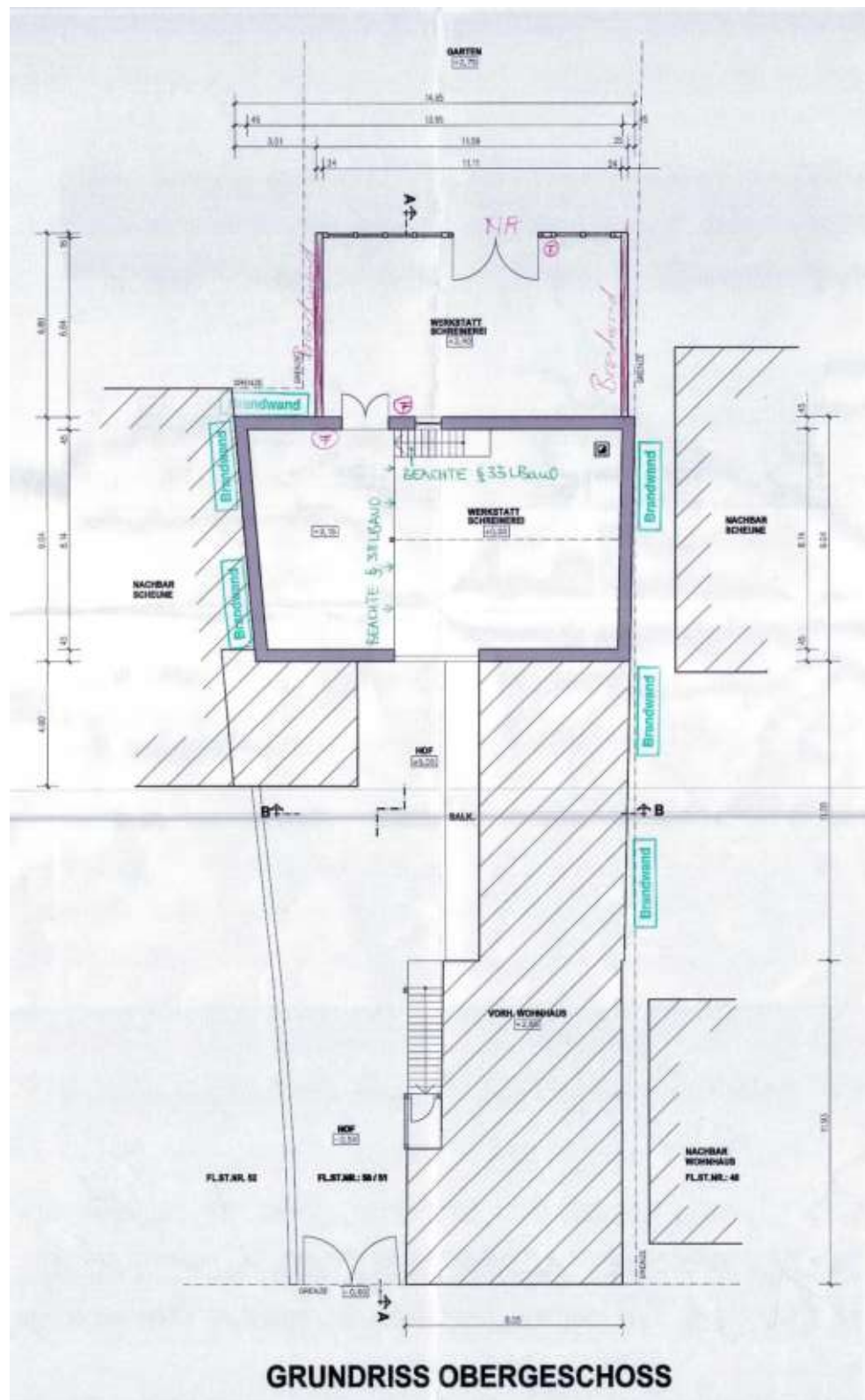
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine Umzeichnung, Umarbeitung oder mittelbare Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

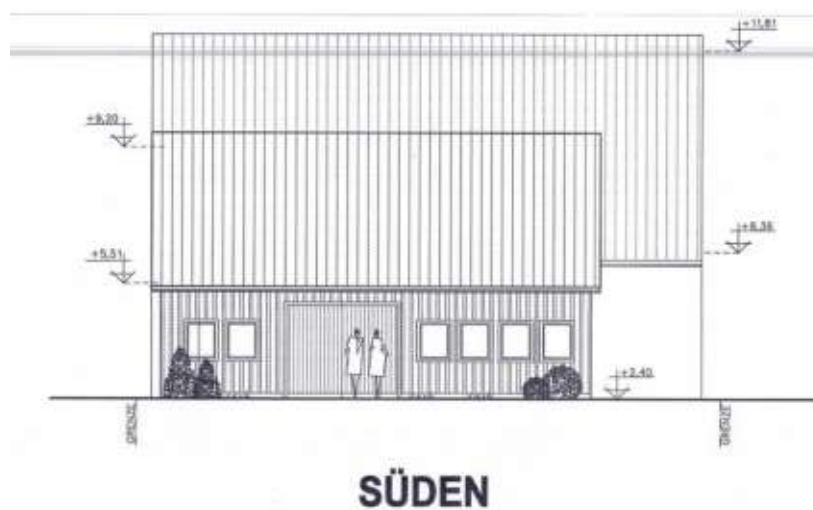
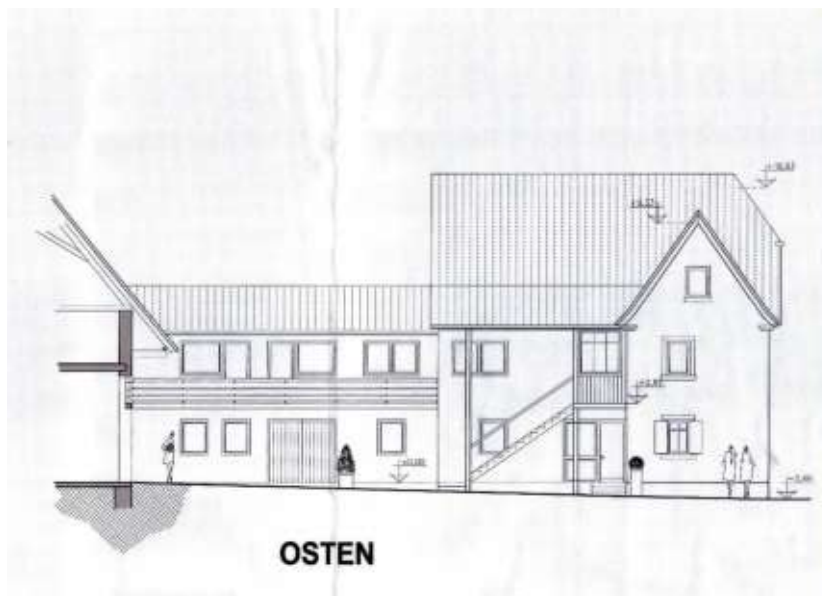
Grundrisse, Ansichten, Schnitt













Flächenberechnung

- 2 -

| <u>Obergeschoß</u> | | | |
|------------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| <u>Wohnfläche I. Bauabschnitt</u> | | | |
| Eltern | $\frac{4,75 + 4,85}{2} \times 4,85$ | $\times 0,97 = 22,53 \text{ m}^2$ | |
| Kind | $3,50 \times 3,45$ | $\times 0,97 = 11,71 \text{ m}^2$ | } <i>früher Herbraden</i> |
| Kochen | $(2,40 \times 3,45 - 0,69 \times 0,40)$ | $\times 0,97 = 7,77 \text{ m}^2$ | |
| Flur | $(1,30 \times 6,20 + 1,25 \times 0,30 + 2,40 \times 0,90)$ | $\times 0,97 = 10,59 \text{ m}^2$ | |
| Essen | $3,67 \times 3,80$ | $\times 0,97 = 13,53 \text{ m}^2$ | |
| Bad | $2,55 \times 2,30$ | $\times 0,97 = 5,69 \text{ m}^2$ | |
| | | <u>52,65</u> | |
| | | $\times 0,97 = 71,87 \text{ m}^2$ | <i>Wohnfl. II</i> |
| <u>Wohnfläche II. Bauabschnitt</u> | | | |
| WC | $1,15 \times 2,30$ | $\times 0,97 = 2,57 \text{ m}^2$ | |
| Abst. Raum | $1,67 \times 2,30$ | $\times 0,97 = 3,73 \text{ m}^2$ | |
| Diele | $(3,00 \times 2,51 - 0,53 \times 0,32)$ | $\times 0,97 = 7,14 \text{ m}^2$ | |
| Treppe | $[2,85 \times 2,81 + 0,15 \times 1,00 - (1,00 \times 2,81 + 0,75 \times 1,00)]$ | $\times 0,97 = 4,45 \text{ m}^2$ | |
| Wohnen | $(\frac{4,46 + 4,43}{2} \times \frac{7,45 + 7,55}{2} - 0,15 \times 1,70)$ | $\times 0,97 = 32,10 \text{ m}^2$ | |
| | | <u>49,99</u> | |
| | | $\times 0,97 = 69,21$ | |
| Wohnfläche I. Bauabschnitt OG. | | $= 71,87 \text{ m}^2$ | |
| Wohnfläche II. Bauabschnitt OG. | | $= 49,99 \text{ m}^2$ | |

Umbauter Raum

| | | |
|-----------------------------|--|-------------------------|
| Erdgeschoss Hauptgebäude | (8,05 x 5,00 + 6,76 ⁵ x 3,35) x 2,85 | = 179,30 m ³ |
| Erdgeschoss Nebengebäude | $\frac{5,37^5 + 5,59}{2} \times 11,05 \times 2,85$ | = 172,37 m ³ |
| Umbauter Raum gesamt | | = 351,67 m ³ |

NutzflächeErdgeschoss

| | | |
|---------------------------------|--|------------------------|
| Gard. | 1,88 x 3,00 ⁵ | = 5,65 m ² |
| Küche | 3,68 ⁵ x 2,87 - 0,48 x 0,56 | = 10,31 m ² |
| Wein-Cafe | 7,04 ⁵ x 4,41 | = 31,07 m ² |
| Damen WC | 1,01 x 1,36 ⁵ + 1,78 x 1,36 ⁵ | = 3,81 m ² |
| Herren WC | 1,01 x 1,36 ⁵ + 1,78 x 1,36 ⁵ | = 3,81 m ² |
| Flur | 1,51 x 6,51 ⁵ | = 9,84 m ² |
| Abstellraum & Getränkelerger | 3,06 x 3,56 + $\frac{4,60 + 4,69}{2} \times 4,53$ | = 31,94 m ² |
| Nutzfläche gesamt | | = 96,43 m ² |

NutzflächeErdgeschoss

| | | |
|-----------|---|------------------------|
| Werkstatt | 8,49 x 8,14 - 3,60 x 1,00 - 0,50 x 0,50 | = 65,26 m ² |
|-----------|---|------------------------|

Obergeschoss

| | | |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|
| Werkstatt | $\frac{5,45 + 4,69}{2} \times 8,14$ | = 41,15 m ² |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|

$$11,27 \times 6,64 = 74,83 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche gesamt} = 181,24 \text{ m}^2$$

ABSTELLR.

$$11 \times 4,5$$

$$= 49,5 \text{ m}^2$$

Eintragung Baulastenverzeichnis


Kreisverwaltung
Südliche Weinstraße
Landau i.d. Pfalz
-Abt. Bauen und Umwelt -

Baulastenverzeichnis von Walsheim
Gemarkung: Walsheim
Flur-Stück: 51, 79/6

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit
dem Original wird hiermit bestätigt.

Grundstück: Walsheim, Hauptstraße (u. Kirchstraße) 35

Baulastenverzeichnis-Nr.Az.: 110052/BL

| Lfd.-Nr. | Inhalt der Eintragung | Bemerkungen |
|----------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | <p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flurstück 79/6 in Walsheim, Gemarkung Walsheim, ist verpflichtet, von seinem Grundstück, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, eine Teilfläche, die im beigefügten Lageplan grün gekennzeichnet ist, dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Flurstück 51 in Walsheim als Zugang bzw. Zufahrt zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche nicht zu bebauen.</p> <p>Die Zufahrt dient den dortigen beiden Stellplätzen, die zu Gunsten des Gaststätten-Betriebs auf Grundstück Flurstück 50, Walsheim, herzustellen sind.</p> <p>Zur entsprechenden Zuordnung der erwähnten Stellplätze für das Bauvorhaben ist der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flurstück 51, Walsheim, verpflichtet.</p> | <p>Eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom</p> <p>Landau i.d. Pfalz, den Kreisverwaltung Südliche Weinstraße - Abt. Bauen und Umwelt -</p> <p> Herrmann</p> |

2
Aufgrund des erweiterten Abparks-
rechtes werden die o. o. Stellplätze
um zwei ergänzt (nunmehr 3!)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT LANDAU IN DER
PFALZ

Hergestellt am 20.05.2011

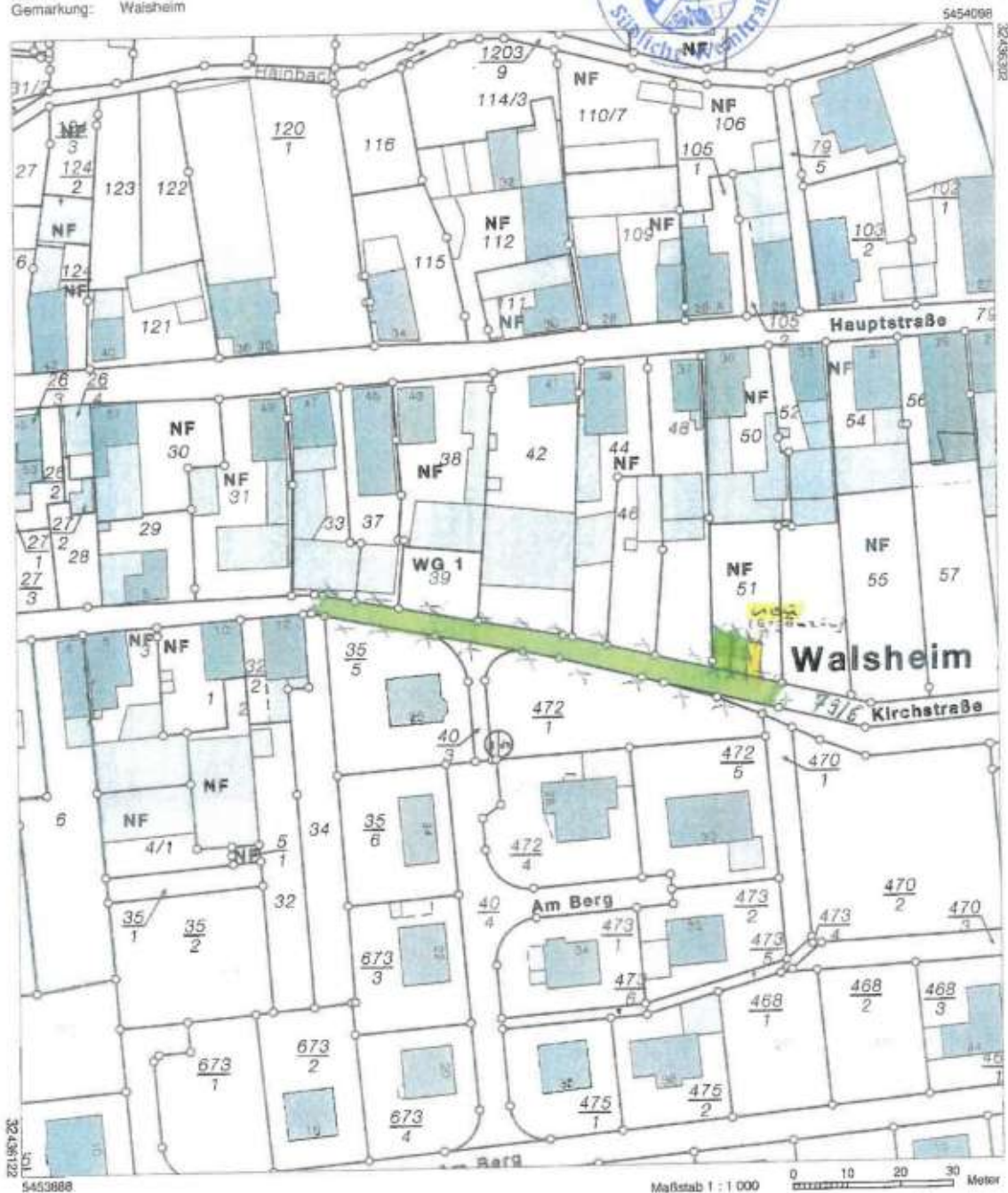
Die Übereinstimmung dieser Kopie mit
dem Original wird hiermit bestätigt.

Flurstück: 42
Flur:
Gemarkung: Walsheim

Gemeinde: Walsheim
Landkreis: Südliche Weinstraße



Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Landau in der Pfalz.

Risikokartierung

