

Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24706
Az. Gericht: 3 K 88/22
Datum: 18.07.2024
Ausfertigung ohne Anlagen

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus (Wohnhaus mit Anbau) und Nebengebäude bebaute Grundstück
Grundbuch von Kandel, Gemarkung Kandel, Flurstück Nr. 232
Rheinstraße 47 in 76870 Kandel



Straßenansicht (Südansicht)

Auftraggeber: Amtsgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau in der Pfalz

Wertermittlungstichtag: 08.04.2024

Qualitätstichtag: 08.04.2024

Verkehrswert: **258.000,00 €**

**Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden,
es wurde kein Zutritt gewährt.
Es wurden Annahmen zur Wertfindung getroffen, diese können von der tatsächlichen Situa-
tion abweichen (u.a. Wohnflächengröße, Ausbaugrad, Zustand, Ausstattung)**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	3
1.6	Grundbuchauszug / Katasterangaben	4
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	4
1.8	Feststellungen für das Gericht.....	4
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	8
3.1	Grundstücksgestalt und -größe	8
3.2	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3	Rechte und Belastungen	8
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand	9
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.7	Flächen und technische Daten.....	13
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	14
4.1	Immobilienmarkt	14
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	16
4.3	Verfahrenswahl / Vorgehensweise.....	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.5	Sachwertermittlung	19
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
4.7	Verfahrensergebnisse	24
4.8	Verkehrswert	25
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	26

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein mit einem Einfamilienhaus (Wohnhaus mit Anbau) und Nebengebäude bebautes Grundstück, Rheinstraße 47, 76870 Kandel.

1.2 Auftraggeber

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

1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist gemäß Beschluss vom 17.01.2024 mit dem Aktenzeichen 3 K 88/22 im Zwangsversteigerungsverfahren

(betreibende Gläubigerin),

(betreibende Gläubigerin),

(betreibender Gläubiger),

(betreibende Gläubigerin)

gegen

(Schuldnerin)

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen.

Das Gutachten soll in 5-facher Ausfertigung erstattet werden sowie im PDF-Format (Gutachten, Anlagen und Fotos je in getrennten Dateien) übermittelt werden.

Das Gutachten ohne Anlagen besteht aus 26 Seiten.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 11.03.2024 zugestellt, die Ortsbesichtigung wurde für den 02.04.2024 angekündigt, mit der Bitte um Rückmeldung, ob der Termin wahrgenommen werden kann. In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass die Erstellung des Gutachtens nach dem äußeren Eindruck zu erfolgen hat, falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird.

Mit Schreiben vom 18.03.2024 hat die prozessbevollmächtigte Rechtsanwaltskanzlei der Antragsgegnerin um Verschiebung der Ortsbesichtigung gebeten, damit eine gewünschte Begleitperson anwesend sein kann. Mit dieser Begleitperson wurde als Ersatztermin der 08.04.2024 abgestimmt. Am 03.04.2024 meldete sich die Antragsgegnerin telefonisch und bittet zum zweiten Mal um Terminverschiebung. Von mir wird am Termin festgehalten und mitgeteilt, dass eine Außenbesichtigung in jedem Fall durchgeführt wird.

Zum angekündigten Termin war die Antragsgegnerin vor Ort, gewährte jedoch keinen Zugang zum Objekt, da sie vorab um Terminverschiebung gebeten hatte. In Anwesenheit des Antragstellers ### wurde mit der Antragsgegnerin der 13.05.2024 als Ersatztermin für eine Innenbesichtigung vereinbart und betont, dass es keine weitere Terminverschiebung geben werde.

Am 12.05.2024 erreichte mich eine Mail der Antragsgegnerin, dass sie den Termin nicht wahrnehmen kann und sich ihre Anwältin mit mir in Verbindung setzen würde. Eine weitere Kontaktaufnahme der Antragsgegnerseite erfolgte nicht.

Das Wohnhaus und das Nebengebäude konnten nur von außen besichtigt werden.

1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungsstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Wertermittlungsstichtag ist der 08.04.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungsstichtag.

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.01.2024 mit letzter Änderung vom 21.12.2022 vor.

Amtsgericht	Kandel
Grundbuch	Kandel
Grundbuchblatt	1801
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> Gemarkung: Kandel Flurstück Nr.: 232 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Rheinstraße 47 Größe: 270 m ²

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 23.02.2024 überein. Die tatsächliche Nutzung ist mit Wohnbaufläche beschrieben.

Abteilung I:
(Eigentümer/in) XXX

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen) lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 3 K 88/22); eingetragen am 21.12.2022.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.

Abteilung III:
(Grundpfandrechte) Für die Bewertung nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Verkaufsfall sachgemäß berücksichtigt werden.

1.7 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

- Bodenrichtwert 2024, Premiumdienst, Abruf vom GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Flurstücks- und Eigentümersausweis sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz vom 23.02.2024
- Grundbuchauszug vom 29.01.2024, Grundbuchamt Kandel
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Germersheim, bereitgestellt am 27.02.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Germersheim vom 23.02.2024
- Auskunft bzgl. Bauleitplanung (www.vg-kandel.de), Abruf 22.02.2024
- Auskunft über Abgabenzustand von der Stadt Kandel vom 23.02.2024
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster der SGD Süd vom 01.03.2024
- Einsicht Denkmalliste Landkreis Germersheim am 22.02.2024
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 08.04.2024
- Fotodokumentation vom 08.04.2024

1.8 Feststellungen für das Gericht

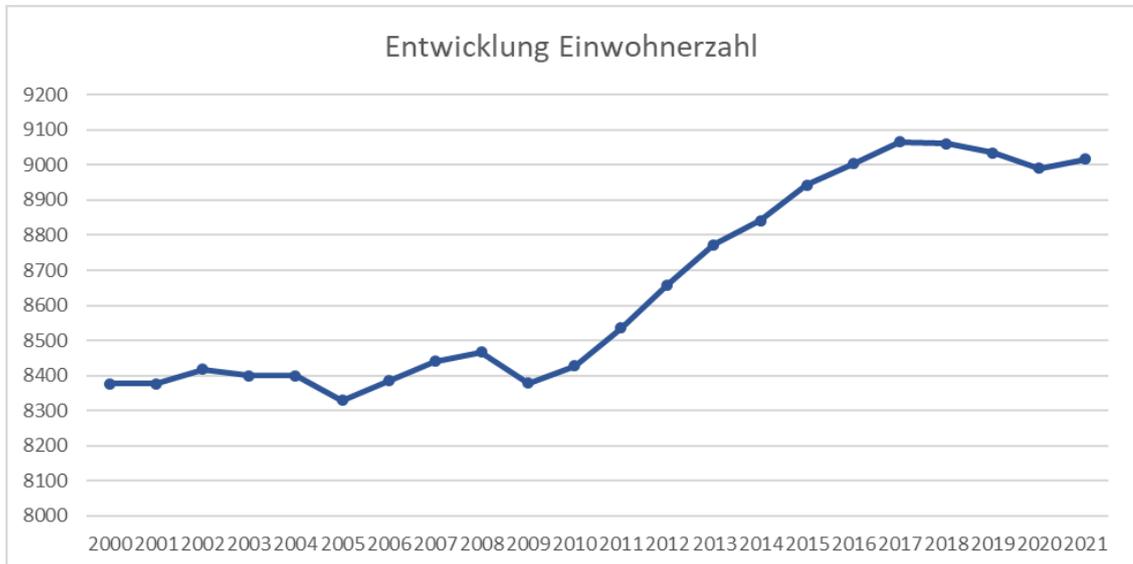
- a) Ob ein Verdacht auf Altlasten besteht:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten im Sinne von Bodenverunreinigungen besteht nicht (vgl. 3.4.5).

- b) Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Es liegen hierzu keine Informationen vor.
- c) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich eigengenutzt.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Es liegen hierzu keine Informationen vor.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Ein Gewerbebetrieb ist, augenscheinlich, vorhanden: Pflegedienst ###.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Außerhalb des Gebäudes keine vorhanden.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Es liegen hierzu keine Informationen vor.

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Stadt Kandel befindet sich im Südosten von Rheinland-Pfalz im Landkreis Germersheim. Die Stadt ist Teil und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, die sich aus Kandel und 6 umliegenden Gemeinden zusammensetzt.



Kandel zählt rd. 9.212 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Einwohnerzahl hat seit 2012 um rd. 6,1 % zugenommen. Die Altersgruppe 65 Jahre und älter ist mit 22,6 % vertreten und liegt damit etwas unter den prozentualen Anteilen von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse (23,4 %). Laut Landesplanung ist Kandel als Mittelzentrum eingestuft.¹

Die Wirtschaft in Kandel ist geprägt durch Handel, Dienstleistungen und Handwerk, größere Industriebetriebe sind aus dem Bereich Elektroindustrie.

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex für Kandel beträgt 108,9.²

Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Germersheim mit 3,9 % rd. 0,8 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,5 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: September 2022).³

Kandel ist über die A 65 an das Fernstraßennetz angebunden, die Autobahnanschlüsse Kandel-Nord und Kandel sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 135 km zu erreichen. Kandel verfügt Anschluss an den Verkehrsverbund Karlsruhe und den Verkehrsverbund Rhein-Neckar. Anschluss an das Fernverkehrsschienennetz gibt es in Karlsruhe und Mannheim.

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

² Quelle: GfK-Regionaldaten 2020, veröffentlicht durch die Rheinpfalz.

³ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

2.2 Mikrolage

Lage

Das Objekt befindet sich im Westen der Gemeinde, entlang der von der A 65 kommenden und durch das Stadtzentrum führenden Ortsdurchgangsstraße.

Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Mehrfamilienhäusern, teilweise sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt entlang der von Westen nach Osten verlaufenden Rheinstraße.

Lärm aus dem Straßenverkehr ist vorhanden.

Sonstige Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung keine festgestellt.

Verkehrs- und Geschäftslage

Die Stadt Kandel ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, der Bahnhof liegt in fußläufiger Entfernung (rd. 900 m). Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden.

Das Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen ist ausreichend, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die medizinische Versorgung wird durch das örtliche Krankenhaus sichergestellt.

Freizeitmöglichkeiten

In Kandel und den umliegenden Ortschaften sowie der Lage zwischen Pfälzer Wald im Westen und Rhein im Osten bieten sich zahlreiche Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

3 OBJEKTBE SCHREIBUNG

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück Flurstück Nr. 232 liegt nördlich der Rheinstraße und grenzt im Norden an die Kirchgasse. Das Grundstück weist eine Breite von rd. 11,5 m auf.

Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 24 m.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig, rechteckig (vgl. Anlage 3).

Die Katasterangaben weisen eine Grundstücksgröße von 270 m² aus. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und stimmt mit der Angabe im Flurstücks- und Eigentümernachweis annähernd überein.

Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist leicht von Nord nach Süd abfallend, die Kirchgasse im Norden liegt etwas höher als die Rheinstraße im Süden.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risikobereich überflutungsgefährdeter Gebiete.⁴

3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Es handelt sich, soweit (augenscheinlich) ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt. Die Bodenbeschaffenheit wurde nicht untersucht.

Hinweis: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets mit RVO.⁵

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch Blatt 1801 ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk vorhanden.

Im Grundbuch Blatt 1801 ist in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 3 K 88/22); eingetragen am 21.12.2022.

Hinweis: Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es wurden mir keine Informationen zu sonstigen privatrechtlichen Rechten wie z.B. ein Mietverhältnis zum Wertermittlungstichtag bekannt gemacht.

Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der Eigentümerin genutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan von Kandel stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Gemischte Baufläche (M) dar.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Abruf der rechtskräftigen Bebauungspläne auf www.vg-kandel.de). Die Grundstücke liegen im Innenbereich, bauplanungsrechtlich ist dementsprechend § 34 BauGB anzuwenden.

Das Objekt liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Altstadt- und Erhaltungssatzung.

⁴ Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>

⁵ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir keine bekannt. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und anhand der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte erstellt.

Aus dem Archiv der Kreisverwaltung Germersheim wurde

- die Baugenehmigung vom 08.11.1961 zu dem Bauvorhaben Nr. 42/61 (Erweiterung und Umbau des Lebensmittelgeschäftes) und die zugehörigen baupolizeilich geprüft und genehmigten Planunterlagen bereitgestellt. Ein DG-Grundriss ist nicht Bestandteil der Planunterlagen. Eigener Hinweis: Im Schnitt ist zu erkennen, dass das Gebäude tatsächlich einen höheren Sockel aufweist und Lichtschächte, wie im Grundriss eingezeichnet, nicht vorhanden sind.
- die Baugenehmigung vom 23.04.1974 zu dem Bauvorhaben Nr. 620-20/21 (Wohnhaus-Umbau) und die zugehörigen bauaufsichtlich geprüften Planunterlagen bereitgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

3.4.3 Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Germersheim (Abruf 22.02.2024) ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt.

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Germersheim liegt eine schriftliche Mitteilung vom 23.02.2024 vor, dass im Baulastenverzeichnis für das Grundstück Gemarkung Kandel, Flurstück-Nr. 232 keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd mit Datum 01.03.2024 liegt vor.

Demnach ist das Grundstück Flurstück Nr. 232 in der Gemarkung Kandel im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Es wird von einem Altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen. Sollten anderweitige Erkenntnisse vorliegen, so wäre die Wertrelevanz zu prüfen und das Gutachten ggf. fortzuschreiben.

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert.

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kandel vom 29.01.2024 sind für das Anwesen Rheinstraße 47, Flurstück-Nr. 232, keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB offen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 20.12.2016 hat die Stadt Kandel entschieden die Rheinstraße auszubauen. Hierfür wurde eine Vorausleistung auf den Ausbaubeitrag für den Ausbau der Gehwege erhoben. Eine Endabrechnung wurde noch nicht durchgeführt, ist im Laufe des Kalenderjahres jedoch noch zu erwarten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Augenschein nach vorhanden (Strom, Wasser, Gas, Kanalanchluss, Telekommunikation).

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück zum Wertermittlungsstichtag um baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 4).

Zum Zeitpunkt der Auskunft am 23.02.2024 lasteten 6.084,33 € an öffentlichen Abgaben und Steuern auf dem Grundstück (6.063,16 € an Wasser-/Abwassergebühren und 20,72 € an Grundsteuer).

3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 232 in der Gemarkung Kandel ist ein grenzständiges Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude errichtet.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung des Objekts erfolgte nicht.

3.6.1 Wohnhaus mit Anbau

Das Gebäude ist ein zur Straße unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit Dachgeschoss.

Baujahr / Modernisierungen

Das Ursprungsbaujahr ist mir nicht bekannt.

Modernisierungsarbeiten wurden folgende durchgeführt: 2021 wurde eine Gas-Brennwertheizung eingebaut.

Weitere ggf. durchgeführte Modernisierungsarbeiten sind mir aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung und fehlender Mitteilung nicht bekannt.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor, das Objekt wird/wurde eigengenutzt.

Zum Zeitpunkt der Errichtung waren keine Wärmeschutzverordnungen zu beachten.

Gemäß vorliegendem Grundriss weisen die Wohnhausaußenwände eine Mauerwerksstärke von 36 cm auf. Auf der Straßen- und Hofseite sowie entlang der Grenzwand ist nachträglich eine Wärmedämmung mit einer Materialdicke vom rd. 8 cm aufgebracht, die Giebelseite auf der Westseite wurde nicht gedämmt.

Zum Alter der Dacheindeckung und der Dachdämmung liegen mir keinerlei Informationen vor.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung, das Baujahr nicht bekannt.

Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Gas-Brennwertheizung aus dem Jahre 2021.

Geschosse / Nutzung

Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist dem äußeren Anschein nach ausgebaut.

Der Anbau ist nicht unterkellert, besteht aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist dem äußeren Anschein nach nicht ausgebaut.

Zum Ortstermin war das Wohnhaus von der Eigentümerin genutzt.

Konstruktive Merkmale

Das Wohnhaus ist traufständig errichtet, das Wohnhaus und der Anbau verfügen über ein Satteldach mit Ziegeleindeckung, eine übliche zimmermannsmäßige Holzkonstruktion wird unterstellt.

Dachentwässerung über außenliegende Regenrinnen und Fallrohre aus Kunststoff.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen, der Sandsteinsockel ist nicht verputzt.

Die Gründung des Gebäudes ist gemäß Gebäudeschnitt mit Streifenfundamenten ausgeführt. Zur Art der Umfassungswände im Kellergeschoss, zum Mauerwerk der Außenwände, zu den Innenwänden, zur Kellerdeckenkonstruktion liegen mir keine Informationen vor. Die Erdgeschossdeckenkonstruktion ist gemäß Schnittzeichnung eine Holzbalkendecke.

Hauseingang

Der Zugang zum Objekt erfolgt von der Rheinstraße über die befestigte Zufahrt. Der Hauseingang befindet sich im Bereich des Anbaus.

Das Eingangsniveau liegt auf dem Hofniveau.

Der Hauseingang ist nicht überdacht.

Die Klingel befindet sich neben der Haustür, der Briefkasten mit Zeitungsrohr ist im Zufahrtsbereich an der Grenz wand aufgehängt.

Hauseingangstür aus Kunststoff, Kunststoffrahmentür.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: hierzu liegen mir keine Informationen vor.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung wird unterstellt. Zum Umfang der Ausstattung und Zustand liegen mir keine Informationen vor.

Gasanschluss: Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung ist vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: gemäß Mitteilung des Installationsbetriebs ist eine zentrale Gas-Brennwertheizung, Baujahr 2021 (Boetje Standgerät, BGB Evo 20 I, 20 kW), verbaut. Mit dem Einbau der Heizung wurde ein neues Abgasrohr und eine Kondensatpumpe installiert. Zur Art der Raumwärmeverteilung liegen keine Informationen vor. Die Brauchwasserbereitung erfolgt über die Heizung.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besonderen Bauteile: keine.

Besondere Einrichtungen: keine.

Grundriss/Raumaufteilung

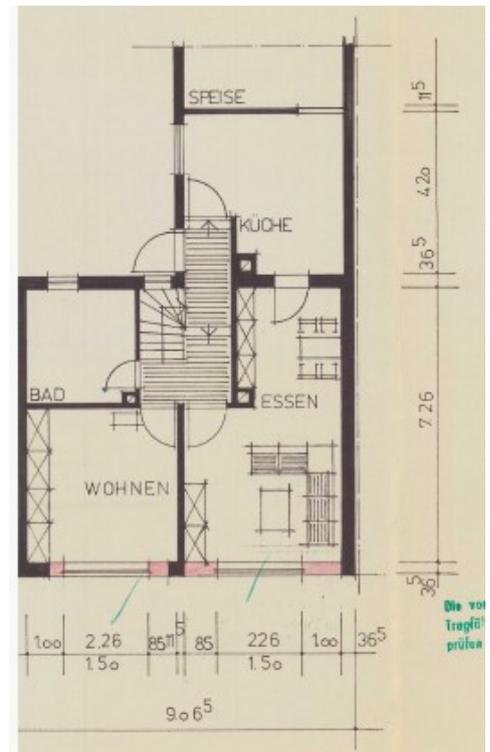
Es liegt eine Grundrisszeichnung vom Erdgeschoss aus dem Jahre 1974 vor.

Kellergeschoss (KG): Raumaufteilung nicht bekannt.

Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Küche mit Speisekammer, Bad, Flur. Zwischen Wohnhaus und Anbau sind Stufen vorhanden.

Obergeschoss (OG) / Dachgeschoss (DG): Raumaufteilung nicht bekannt.

Hinweis: zur tatsächliche Anordnung der Keller- und Geschosstreppe liegen keine Informationen vor. Ein Teil des OG/DG könnte auch vom Nebengebäude aus zugänglich sein.



Ausstattungsmerkmale**Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen**

Bodenbeläge:	Fliesen im Eingangsbereich Sonstige Bodenbeläge sind mir nicht bekannt
Wandbekleidung:	verputzt (Rauputz) mit Anstrich im Eingangsbereich Sonstige Wandbekleidungen sind mir nicht bekannt
Deckenbekleidung:	verputzt (Rauputz) mit Anstrich im Eingangsbereich Sonstige Deckenbekleidungen sind mir nicht bekannt
Fenster:	Dreh-Kipp-Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Außenfensterbänke aus Naturstein, Rollläden aus Kunststoff vorhanden
Türen:	Hierzu liegen mir keine Informationen vor
Geschosstreppe:	Hierzu liegen mir keine Informationen vor
Sanitärräume:	Hierzu liegen mir keine Informationen vor
Keller:	Hierzu liegen mir keine Informationen vor
Speicher:	Hierzu liegen mir keine Informationen vor

3.6.2 Nebengebäude

Zweiseitig grenzständig in massiver Bauweise errichtet, Backsteinmauerwerk, zur Kirchgasse traufständiges Satteldach mit Tonziegeleindeckung (Doppelmuldenfalzziegel).

Ursprünglich vollständig verputzte und geweißelte Fassade, zur Kirchgasse mit 3 kleinen hochliegenden Belichtungsöffnungen, Richtung Westen mit einer Fensteröffnung, zum Hof mit 2 Fensteröffnungen und Bestandstür aus Holz. Fenster sind keine vorhanden.

Zugang von der Hofseite, 5 Zugangsstufen.

Es ist eine Innenaufteilung erkennbar, Reste von Wandbekleidung (Tapete) sind noch erkennbar, zur Nutzung in der Vergangenheit liegen keine Informationen vor.

Es wurde kein Hinweis auf eine Unterkellerung notiert.

Von der Kirchgasse besteht entlang der Westseite Zugang auf das Grundstück.

3.6.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Abwasser, Telekommunikation), Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Befestigter Zugangs- und Zufahrtsbereich (betoniert) und befestigte Hoffläche (Betonpflastersteine). Mauer entlang der Westgrenze.

3.6.4 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist in einem zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung optisch ungepflegten Zustand mit äußerlich erkennbarem Instandhaltungs- und Fertigstellungsbedarf.

Die Ausstattung und die Hausinstallationen können nicht beurteilt werden, da hierzu keinerlei Informationen vorliegen.

Zur tatsächlichen Raumaufteilung liegen keine Informationen vor, die Belichtungsverhältnisse können nicht beurteilt werden.

Die energetischen Eigenschaften des Objektes wurden durch begonnene Maßnahmen an der Fassade verbessert, jedoch nicht fertiggestellt.

Der erforderliche Modernisierungsbedarf ist mir nicht bekannt.

Der Hof ist zum Wertermittlungstichtag in einem ungepflegten Zustand.

Wertrelevante augenscheinliche Baumängel und Bauschäden oder sonstige Besonderheiten (Fertigstellungsbedarf) wurden bei der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) in folgendem Umfang festgestellt:

- die Fassadendämmung ist nicht fertiggestellt, auf der Westseite des Wohnhauses ist keine Dämmung aufgebracht
- die Dachaufbauten auf der Straßenseite sind in einem modernisierungsbedürftigen Zustand.

Hinweise auf Hausschwamm haben sich bei der Besichtigung nach dem äußeren Anschein nicht ergeben, Hausschwamm ist konstruktionsbedingt jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen. Aufgrund der nicht gewährten Innenbesichtigung kann insbesondere hierzu keine Aussage getroffen werden.

3.7 Flächen und technische Daten

Bruttogrundfläche (BGF): Gemäß der vorliegenden Planunterlagen beträgt die, in Anlehnung an DIN 277 und ImmoWertV 2021 ermittelte, für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche

- des Wohnhauses (KG, EG, DG) rd. 222 m²
- des Anbau (EG, OG, DG), rd. 100 m²
- des Nebengebäudes (EG) rd. 70 m²

Wohnfläche (WF): Die Wohnfläche wurde teilweise aus der vorliegenden Grundrisszeichnung (Wohnhaus EG) herausgemessen und für die restlichen Flächen geschätzt.

Die nachfolgend aufgeführte Wohnfläche ist somit mit Ungenauigkeiten behaftet, für die Wertermittlung dennoch verwendbar (vgl. u.a. Plausibilisierung), die Bezeichnung entspricht der Grundrisszeichnung aus dem Jahre 1974 aus der Bauakte der KV Germersheim.

Wohnfläche		
Erdgeschoss	Wohnen	15,5 m ²
	Bad	8,1 m ²
	Essen	24,1 m ²
	Flur	6,8 m ²
	Küche	14,5 m ²
	Speisekammer	9,8 m ²
Summe EG		78,8 m ²

Für das OG/DG erfolgt ein geringer Flächenabzug aufgrund der Dachschrägen für die Bereiche zwischen 1,00 m und 2,00 m. Der Flächenabzug wird auf Grundlage der Schnittzeichnung aus dem Jahre 1974 aus der Bauakte der KV Germersheim abgeleitet.

Summe OG/DG	75,6 m ²
Summe Wohnfläche	rd. 154 m²

Nutzfläche (NF): Das Nebengebäude verfügt über eine geschätzte Nutzfläche von rd. 55 m².

Plausibilitätskontrolle Wohn-/Nutzfläche				
Ebene	Nutzung	BGF [m ²]	Mietfläche [m ²]	Ausbaufaktor
EG	Wohnen	108,18	78,80	72,8 %
OG/DG	Wohnen	108,18	75,60	69,9 %
Summe		216,36	154,40	71,4 %

Der Wohn-/Nutzflächenanteil an den zugehörigen Bruttogrundflächen entsprechen einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Für die Plausibilitätskontrolle wurde der entsprechende Anteil der Bruttogrundfläche herangezogen.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

Die Preise auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz sind aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen, seit 2015 angestiegen.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine hohe Inflation und seit Jahren wieder gestiegenen Hypothekenzinsen. Innerhalb von kurzer Zeit hat sich die Finanzierungssituation völlig verändert, von Anfang 2022 mit rund 1 % pro Jahr auf knapp 4 % pro Jahr Ende 2022 bei einer 10-jährigen Zinsbindung. Der um fast 400 % gestiegene Baufinanzierungszinssatz führte zu einem umgekehrt proportionalen Kaufkraftschwund. Die extrem veränderte Zinssituation im 2. Halbjahr 2022 und Anfang 2023 führen zu der Annahme, dass die Grundstücksmarktberichte für Berichtszeiträume aus den Jahren 2021 und 2022 den tatsächlichen aktuellen Markt in 2023 nicht richtig darstellen können, weil die Grundlagen sich bis heute in bisher nie da gewesener Geschwindigkeit und Höhe verändert haben.

Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB)

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz wird bis Mitte des Jahres 2022 ein Preisanstieg für wohnbauliche Nutzung beschrieben, in den städtisch strukturierten Bereichen wie auch in den ländlichen Bereichen. Das Marktgeschehen wird bis dahin nicht nur durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geprägt, sondern auch durch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen. Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nahezu konstant geblieben sind, stiegen sie seit 2016 kontinuierlich an.

In Rheinland-Pfalz hat das Preisniveau für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Durchschnitt um 20 % in den letzten beiden Jahren zugenommen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Berichtszeitraum 2021/2022 in Rheinland-Pfalz durchschnittlich rd. 276.000 € bezahlt. Die höchsten Durchschnittspreise in Rheinland-Pfalz liegen u.a. entlang der Rheinschiene von Mainz bis Wörth am Rhein.

Auch das Mietpreisniveau hat sich seit 2021 um durchschnittlich rd. 10 % erhöht. Für Neustadt wird gemäß LGMB in guter Lage und bei gehobenem Ausstattungsstandard ein Mietpreisniveau von 10,10 €/m² bzw. 8,70 €/m² angeführt, für Landau 10,40 €/m² bzw. 9,20 €/m², für Speyer 11,50 €/m² bzw. 10,00 €/m². Für weiter südlich gelegene Gemeinden sind im LGMB 2023 keine Mietpreisniveaus veröffentlicht. Das Mietpreisniveau ist für zwei Mustermietwohnungen (80 m² Wohnfläche) in Mehrfamilienhäusern für die Baujahre 2010 bzw. 1980 ermittelt.

Der obere Gutachterausschuss hat aufgrund von Auswertungen eine Zuordnung aller Gemeinden in Rheinland-Pfalz zu 6 Marktsegmenten vorgenommen, ausschlaggebend für die Zuordnung sind gewichtete Medianwerte der Kriterien Modellmieten (auf Gemarkungsebene aggregierte Angebotsmieten), gemarkungsdurchschnittliches Bodenrichtwertniveau und erfasste Kaufpreise (Mediane der Jahre 2016 bis 2021). Das Marktsegment 1 repräsentiert Gemeinden mit einem \emptyset -niedrigen Preisniveau und Marktsegment 6 mit einem \emptyset -hohen Preisniveau. Die Gemeinde Kandel ist dem Marktsegment 5 zugeordnet.

ISB Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2022

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz hat bis 2022 in jährlichen Abständen eine Übersicht der aktuellen Entwicklung der Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz veröffentlicht. Die Auswertungen basieren auf Daten aus der empirica-Preisdatenbank.

Es wird festgestellt, dass Mieten und Kaufpreise weiter anziehen, bei Ein- und Zweifamilienhäusern setzen sich die kräftigen Preissteigerungen fort. Seit 2012 sind die Kaufpreise für EFH/ZFH in Rheinland-Pfalz um 75 % gestiegen.

Die Medianmiete für eine neu vermietete Wohnung in Rheinland-Pfalz lag bei 8,54 €/m² (2. Quartal 2022) und damit 6,2 % höher als im Jahre 2021. Im Landkreis Südliche Weinstraße liegt die Medianmiete bei 8,44 €/m² und im Landkreis Germersheim bei 9,50 €/m².

Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Landkreis Südliche Weinstraße gegen Ende des 2. Quartals 2022 im Schnitt für einen Preis von 2.704 €/m² angeboten, im Landkreis Germersheim lag der Ø-Angebotskaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser bei rd. 3.532 €/m².

IVD Preisspiegel 2023

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Edenkoben, Neustadt, Landau, Speyer und Germersheim. Der Preisspiegel weist Schwerpunktpreise für Einfamilienhäuser aus und unterscheidet zwischen einfachen, mittleren und guten Wohnwerten.

Gemeinde	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Freistehende Einfamilienhäuser zum Kauf - Bestand			
Edenkoben	260.000 €	330.000 €	460.000 €
Germersheim	300.000 €	340.000 €	430.000 €
Landau	315.000 €	365.000 €	430.000 €
Neustadt	280.000 €	320.000 €	440.000 €
Speyer	290.000 €	410.000 €	540.000 €
<p>Einfache Wohnwerte werden umschrieben mit einer einfachen Ausstattung, z.B. Siedlungshaus und einer Wohnfläche von ca. 100 m².</p> <p>Mittlere Wohnwerte zeichnen sich aus durch eine Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, einer Wohnfläche von etwa 125 m², Zentralheizung, Bad und WC.</p> <p>Gute Wohnwerte stehen für EFH in guter Lage (keine Prestige-Wohngegend) mit guter Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung und einer Wohnfläche von ca. 150 m².</p>			

Für die Veröffentlichung des Preisspiegels 2024 mit Stand 1. Quartal 2024 ist mit in dem meisten Fällen mit einer Kaufpreisänderung von im Mittel – 5 % bis – 10 % auszugehen, in wenigen Fällen von stagnierenden Kaufpreisen.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

Die in der ImmoWertV 2021 normierten Wertermittlungsverfahren sollen modellhaft die Preisbildung am Markt spiegeln und näherungsweise zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Die drei normierten Verfahren sind

das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021),

das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und

das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).

Die Wertermittlungsverfahren sind einheitlich strukturiert: 1) Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, 2) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts, 3) Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und damit im Weiteren auch des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Eingangsparameter im Vergleichswertverfahren, durch den Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen im Ertragswertverfahren und durch den Ansatz von Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren.

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

Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen.

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

4.3 Verfahrenswahl / Vorgehensweise

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher kommt das direkte Vergleichswertverfahren für Grund und Boden und das Bewertungsobjekt nicht zur Anwendung.

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Üblicherweise werden Einfamilienhäuser (bei vorherrschender Eigennutzung) nach allgemeiner Marktauffassung im Sachwertverfahren bewertet.

Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts wird das Sachwertverfahren herangezogen.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, daher werden bei der Ableitung der Wertermittlungsansätze pauschale Ansätze gewählt oder dem äußeren Anschein nach zutreffende Ansätze gewählt. Darauf wird an den entsprechenden Stellen hingewiesen.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren zu ermitteln. In der Regel ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, zu ermitteln.

4.4.2 Bodenrichtwert

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

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

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

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 290,00 €/m², Bodenrichtwertzone 0004, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei
Nutzungsart:	MI, Mischgebiet
Bauweise:	II-geschossige Bauweise
Grundstückstiefe:	40 m

Das Bodenrichtwertniveau in Kandel reicht von 260 €/m² für ein Dorfgebiet, über 270 €/m² - 550 €/m² je nach Lage für Mischgebiete und von 330 €/m² - 550 €/m² für allgemeine Wohngebiete.

4.4.3 Bodenwertentwicklung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen entsprechend § 7 und § 9 ImmoWertV 2021 erfasst werden, eine Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann mit Indexreihen vorgenommen werden (§ 18 ImmoWertV 2021).

Der im LGMB2023 veröffentlichte Bodenpreisindex weist für den Landkreis Germersheim für die Jahre 2016 bis 2022 jährliche prozentuale Steigerungen zwischen 5,7 % und 13,4 % aus. Die Bodenwertentwicklung liegt in diesem Zeitraum bei rd. + 74 %. Der Bodenpreisindex gibt die durchschnittliche Entwicklung im Landkreis wieder, je nach Lage kann die tatsächliche Entwicklung davon nach oben oder unten abweichen.

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2016 bis 2022 um rd. 68 % nach oben entwickelt, von 2022 auf 2024 wurde der Bodenrichtwert um rd. 11,5 % angehoben. Die Bodenwertentwicklung in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt über den Zeitraum 2016 – 2022 betrachtet unter der durchschnittlichen Entwicklung im Landkreis Germersheim.

Aufgrund der aktuell stagnierenden Entwicklung am Immobilienmarkt wird eine Fortschreibung zum WES nicht vorgenommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0 x	290,00 €/m ²	=	290,00 €/m ²
angepasster BRW			rd.	290,00 €/m²

4.4.4 Bodenwert

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist erschlossen, dementsprechend als baureifes Land einzustufen und entspricht insofern dem Bodenrichtwertgrundstück.

Lage: Das Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone in durchschnittlicher Lage, daher wird weder ein lagebedingter Zu- oder Abschlag vorgenommen.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist keine Grundstücksgröße angegeben. Das Bewertungsobjekt weist eine eher kleine Grundstücksgröße, daher wird eine Größenanpassung von + 5 % vorgenommen.

Tiefe: Das Grundstück weist keine Übertiefe (bei Tiefe > 40 m) auf, daher ist keine Anpassung erforderlich.

Zuschnitt: Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig.

Abgabenrechtliche Situation: Es wird angenommen, dass alle den Bodenwert beeinflussenden wertanteiligen Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB entrichtet sind. Insofern ist keine Anpassung zum Bodenrichtwert erforderlich.

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.3)	=	290,00 €/m²
<u>Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts</u>		
Anpassungen	+ 5 % von	290,00 €/m ²
		=
		14,50 €/m ²
<u>angepasster BRW</u>		304,50 €/m ²
		rd. 305,00 €/m²
<u>Marktkonformer Bodenwert</u>		
Bodenwert	270 m ²	x 305,00 €/m ²
		=
		82.350,00 €
		rd. 82.300,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert mit **rd. 82.300,00 €** ermittelt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschieht auf Basis einer Flächeneinheit, der Bruttogrundfläche (BGF), die mit einem an Gebäudeart und -standard orientierten Kostenkennwert der NHK 2010 multipliziert wird. Das Alter der baulichen Anlagen wirkt sich wertmindernd aus und wird mit Hilfe der Alterswertminderung von den Herstellungskosten in Abzug gebracht. Der so ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert ergeben den vorläufigen Sachwert, der mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Sachwert führt.

Dem im LGMB2023 veröffentlichten Wertermittlungsmodell liegt die zum 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV2021 zugrunde, daher wird im nachfolgenden darauf Bezug genommen.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

Bezugseinheit

Bezugseinheit für die Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF stellt die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen nach den äußeren Maßen dar. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde überschlägig mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durchgeführt (vgl. Kap. 3.7):

Wohnhaus, unterkellert (KG, EG, DG)	rd. 222 m²
Anbau, nicht unterkellert (EG, OG, DG)	rd. 100 m²
Nebengebäude	rd. 70 m²

Die BGF von Wohnhaus und Anbau beträgt in der Summe 322 m².

Die prozentualen Anteile verteilen sich auf zwei Stellen gerundet wie folgt: Wohnhaus 69 %, Anbau 31 %.

Gebäudeart

Folgende Annahmen werden getroffen:

Das Wohnhaus ist ein unterkellertes Einfamilienhaus, hat ein ausgebautes Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV2021 entspricht das Gebäude weitgehend dem nachfolgenden Gebäudetyp: Gebäudetyp 1.01 (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut).

Der Anbau ist nicht unterkellert, hat ein ausgebautes EG und ein ausgebautes OG und ein nicht ausgebautes DG.

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV2021 entspricht das Gebäude weitgehend dem nachfolgenden Gebäudetyp: Gebäudetyp 1.32 (Erd-/Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut).

Gebäudestandard

Anlage 4 ImmoWertV2021 enthält eine exemplarische Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Die Standardstufe wird mit rd. 2,3 angesetzt, die angesetzte Standardstufe entspricht einem einfachen bis mittleren Gebäudestandard.

Für die Einordnung in die Standardstufe ist Folgendes maßgeblich bzw. wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Außenwände sind einschalig gemauert, nachträgliche Verbesserung des Wärmeschutzes
- Ziegeleindeckung, durchschnittliche Dämmung, Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff

- Zweifachverglasung (überwiegend vor und nach 1995), Rollläden, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
- nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung oder mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, Holztüren und -zargen
- Holzbalkendecke mit Füllung, Treppe in einfacher Ausführung
- Bodenbeläge in einfacher und mittlerer Ausführung
- 1 Bad mit Badewanne, Wand- und Bodenfliesen
- Gas-Zentralheizung, Brennwertkessel
- Geringe bis zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil [%]	€/m ² BGF, Typ		
	1	2	3	4	5		1.01	1.32	
Außenwände		0,5	0,5			23%	179,40	170,20	
Dächer		1,0				15%	108,75	103,50	
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%	85,80	81,40	
Innenwände und Türen		1,0				11%	79,75	75,90	
Deckenkonstruktionen und Treppen		1,0				11%	79,75	75,90	
Fußböden		0,5	0,5			5%	39,00	37,00	
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%	65,25	62,10	
Heizung			1,0			9%	75,15	71,10	
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%	46,80	44,40	
Summe der Anteile						100%			
Gewichtete Standardstufe gerundet						2,32			
Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.01	655	725	835	1.005	1.260	€/m ² BGF	760,00		
Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.32	620	690	790	955	1.190	€/m ² BGF		722,00	
Gewichteter Kostenkennwert gerundet							rd.	760,00	722,00

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Für die weitere Berechnung wird aus den beiden Kostenkennwerten eine Misch-NHK (Gebäudemix) gebildet.

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus mit Anbau	748 €/m ² BGF ¹⁾	0,96 ²⁾	rd. 718 €/m ² BGF

¹⁾ Gebäudemix: der Kostenkennwert vom Wohnhaus und Anbau wird entsprechend der prozentualen Anteile der BGF gemittelt, $(222 \text{ m}^2 \times 760 \text{ €/m}^2 \times 0,69) + (100 \text{ m}^2 \times 722 \text{ €/m}^2 \times 0,31) = 748 \text{ €/m}^2$.

²⁾ Das Wohnhaus mit Anbau ist grenzständig errichtet und unterscheidet sich daher von einem freistehenden Einfamilienhaus, hierfür erfolgt ein Abschlag von 4 % auf den Kostenkennwert.

Die Normalherstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 % für das Wohnhaus und die Mehrwertsteuer.

Baupreisindex

Die Kostenkennwerte sind auf die Wertverhältnisse im Jahr 2010 abgestellt. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden durch die Baupreisentwicklung mit dem Baupreisindex erfasst.

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100 an. Durch Umbasierung des amtlichen Indizes wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 (passend zu den NHK 2010) für das I. Quartal 2024 mit 181,3 ermittelt.

(Baukosten-)Regionalfaktor

Gemäß 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist ein Regionalfaktor zu berücksichtigen, als ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird in Rheinland-Pfalz einheitlich mit 1,0 angesetzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen sind u.a. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Außenanlagen und sonstige Anlagen werden üblicherweise mit einem prozentualen Ansatz der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt, der Ansatz liegt zwischen 2 % - 8 %.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal mit 5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (in Abhängigkeit der Standardstufe) angibt.

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 ist die übliche GND für das Wohnhaus mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird üblicherweise auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Objekts ermittelt. Bei unterlassener Instandhaltung oder durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen kann sich die RND verkürzen oder verlängern. Im Fall von Modernisierungen stellt Anlage 2 ImmoWertV2021 ein Modell zur Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer zur Verfügung, das Modell berücksichtigt einzelne Modernisierungselemente.

Das Baujahr des Wohnhauses ist mir nicht bekannt, für das Erdgeschoss wurden in den Jahren 1961 und 1974 Genehmigungen für Umbauten erteilt. Bei Ansatz eines fiktiven Baujahres von 1950 ermittelt sich für das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von $[80 \text{ Jahre} - (2024 - 1950) =]$ 74 Jahren.

Zu wesentlichen Modernisierungen liegen mir keine Informationen vor.

Für das Wohnhaus wird zum Wertermittlungsstichtag die RND frei geschätzt und mit 30 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

Gemäß § 38 ImmoWertV 2021 ist die Alterswertminderung linear unter Berücksichtigung der GND und der RND zu ermitteln.

Die lineare Alterswertminderung für das Wohnhaus ergibt sich aus dem Verhältnis von wertrelevantem Gebäudealter (80 Jahre GND - 30 Jahre RND = 50 Jahre) und GND der baulichen Anlagen.

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 30 Jahren RND und 80 Jahren GND rd. 62,5 %.

Besondere Bauteile

Werthaltige besondere Bauteile, wie bspw. Balkone, Terrassen, Dachgauben, Vordächer, Kelleraußentreppe, Lichtschacht, sind in der Bruttogrundfläche nicht enthalten und daher u.U. separat, hier pauschal zum Zeitwert in Ansatz zu bringen.

Als besondere Bauteile sind folgende Elemente vorhanden: keine.

Insgesamt wird ein wertrelevanter Zeitwert von 0,00 € angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen, wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage, zusätzlicher Ofen können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen. Es liegen keine Informationen zu wertrelevanten besonderen Einrichtungen vor.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der aus der Summe des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen und des Bodenwerts gebildete vorläufige Sachwert ist eine Modellgröße und ist mit Hilfe eines Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 7 Absatz 1 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021) und bei etwaigen Abweichen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz sind Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor (SWF) hängt signifikant von der Objektart ab. Der SWF für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert, Bodenwertniveau, Marktsegment und Vertragsdatum (WES) veröffentlicht. Es kann vorkommen, dass der örtliche Grundstücksmarkt ein abweichendes Verhalten von dem jeweiligen Marktsegment aufweist, dann ist es Aufgabe des Sachverständigen eine Entscheidung bei der Anwendung der Sachwertfaktoren zu treffen.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 5 (Kandel ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 5 zugeordnet) für den Stichtag 01.01.2022 ein Sachwertfaktor von rd. 1,43 ermittelt.

Die im April 2023 auf den Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,17 dar, das angepasste Bestimmtheitsmaß beträgt nur 0,29. Geringe Bestimmtheitsmaße (R^2) sind Ausdruck der Heterogenität der ausgewerteten Daten. Punktwolken, aus denen die Verteilung der der ausgewerteten Kauffälle hervorgeht, werden im LGMB2023 nicht veröffentlicht. Die Standardabweichung erfasst jedoch nur ca. 68 % der ausgewerteten Kauffälle.

Die Anwendung des nicht objektspezifischen Sachwertfaktors mit 1,43 würde im aktuellen Fall einem auf die (anrechenbare) Wohnfläche bezogenen Preis von rd. 2.298 €/m² entsprechen. Die Marktanpassung im Sachwertverfahren basiert auf einer gleichbleibenden Preisentwicklung am Immobilienmarkt, kann jedoch derzeitige Volatilitäten nicht abbilden. Vergleichbare Immobilien werden zum Wertermittlungstichtag mit geringeren Vergleichskennzahlen angeboten. Am Markt wird nach dem drastischen Anstieg der Inflation und der Anhebung der Leitzinsen der Europäischen Zentralbank sowie der Diskussion um die GEG-Novelle ein Rückgang der Immobilienpreise für energetisch nicht modernisierte Bestandsgebäude bzw. nicht zeitgemäß energetisch beschaffenen Gebäuden beobachtet.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird abweichend zu den obigen Auswertungen mit 1,15 angewendet, dies entspricht einem Zu-/Abschlag von + 15 % auf den vorläufigen Sachwert und einem Quadratmeterpreis von 1.848 €/m². Der objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt in besonderem Maße die Zwischenauswertung des Oberen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2023 zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren (- 0,16 für das Marktsegment 5), den sprunghaften Anstieg der modellkonform indexierten Kostenkennwerte infolge der Entwicklung der Baupreise (- 0,02) seit dem 01.01.2023 und der zwischenzeitlich stagnierenden bis rückläufigen Immobilienpreisentwicklung für nicht energetisch modernisierte Wohnimmobilien. Die rückläufige Immobilienpreisentwicklung kann mithilfe des durch das Statistische Bundesamt ermittelten Häuserpreisindex bestätigt werden, die durchschnittliche Entwicklung in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen beträgt hierbei für den Zeitraum IV. Quartal 2022 bis I. Quartal 2024 rd. - 10 %. Durch örtliche Makler werden die realisierbaren Kaufpreise im Verhältnis zum Höchststand der Immobilienpreise im Jahre 2021 mit -20 % bis - 40 % beziffert, wobei der obere Rahmen für bezugsfertige Objekte und der untere Rahmen für sanierungsbedürftige Objekte genannt wird.

Mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor wird die errechnete Modellgröße an den Markt angepasst. Der Sachwertfaktor wird auf den zunächst fiktiv schadenfreien Zustand angewendet.

4.5.3 Sachwertberechnung

Unter Berücksichtigung der Ansätze in Kap. 4.5.2 berechnet sich der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus mit Anbau		
Objektspezifischer Kostenkennwert	718,00 €/m ² BGF	
x Regionalfaktor		1,0
x Baupreisindex (I. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	181,3 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.301,73 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	322 m ²	
= Herstellungskosten		419.157,06 €
./. abzgl. Alterswertminderung	62,5 %	261.973,16 €
+ Besondere Bauteile		0,00 €
+ Besondere Einrichtungen		0,00 €
= Zeitwert Wohnhaus mit Anbau		157.183,90 €
Zeitwert bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		157.183,90 €
= Summe Zeitwert baulichen Anlagen		157.183,90 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 % von 157.183,90 €	7.859,20 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		157.183,90 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		7.859,20 €
+ Bodenwert		82.300,00 €
= vorläufiger Sachwert		247.343,10 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		247.343,10 €
x Sachwertfaktor	1,15	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		284.444,57 €
<i>Vergleichskennziffern</i>		
vorläufiger Sachwert je m ² Wohn-/Nutzfläche		rd. 1.847 €/m ² WF

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<p>Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten</p> <p>Für die in Abschnitt 3.6.4 aufgeführten Punkte erfolgt ein wertrelevanter Abschlag von 10.000 €.</p> <p>Der Abschlag berücksichtigt keine Restnutzungsdauer verlängernden Maßnahmen und keine weitere energetische Modernisierung, sondern beinhaltet einen wertrelevanten kostenanteiligen Ansatz zur Herstellung eines Restnutzungsdauer adäquaten Zustands im Rahmen der Wertfindung und der Fertigstellung der begonnenen energetischen Maßnahme.</p>	- 10.000,00 €
<p>Nebengebäude</p> <p>Nach äußerem Augenschein ist eine wirtschaftliche Nutzung des Nebengebäudes nicht gegeben. Oftmals werden Gebäude in einer vergleichbaren Lage als Privatwerkstatt für Hobbyzwecke oder vergleichbares genutzt oder einer Umnutzung unterzogen. Beides bedarf jedoch der Investition in die Erhaltung und Ertüchtigung der Bausubstanz.</p> <p>Für das Nebengebäude erfolgt kein separater Wertansatz.</p>	0,00 €
Summe	- 10.000,00 €
	rd. - 10.000,00 €

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden **insgesamt 10.000,00 €** als Abschlag zu dem vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

4.7 Verfahrensergebnisse

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert das nachfolgende Verfahrensergebnis.

	Sachwert
vorläufiger Verfahrenswerte	284.444,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten	- 10.000,00 €
Sonstiges	---
Verfahrenswert	274.444,57 €
gerundet	274.000,00 €

4.8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde mit rd. 274.000,00 € ermittelt.

Aus Plausibilisierungsgründen wurde eine Ertragswertberechnung durchgeführt. Diese bestätigt bei einem Mietansatz von 7,00 €/m² und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % den ermittelten Sachwert hinreichend.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags abgeleitet.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Da eine Besichtigung durch die Eigentümerin nicht zugelassen wurde und somit über die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % vom Zeitwert des Wohngebäudes für das Risiko unvorhergesehener Arbeiten, dies entspricht (10 % * 157.183,90 €) = rd. 15.700,00 € und entspricht rd. 75 €/m² Wohnfläche.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert für das mit Einfamilienhaus (Wohnhaus mit Anbau) und Nebengebäude bebaute Grundstück Rheinstraße 47 in 76870 Kandel zum Wertermittlungstichtag 08.04.2024 mit rd.

258.000,00 € (zweihundertachtundfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

Dies entspricht rd. 1.675 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine geschätzte Wohnfläche von insgesamt rd. 154 m² und eine Grundstücksfläche von rd. 270 m². Der ermittelte und um einen Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung angepasste Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 1.675 €/m² Wohnfläche, der Bodenwertanteil beträgt rund 32 %.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, es wurde kein Zutritt gewährt.

Es wurden Annahmen zur Wertfindung getroffen, diese können von der tatsächlichen Situation abweichen (u.a. Wohnflächengröße, Ausbaugrad, Zustand, Ausstattung).

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 18.07.2024

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

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

für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten

LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020 sowie Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Fachverlags

Schäfer, Stefanie, Bewertung von älteren Fertighäusern, Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Ausgabe 1/2023

Bernd Stumpe und Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln 2014

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Preisspiegel Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)