

**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.: 2023-06-19-V-9  
Aktenzeichen: 3 K 103/22  
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

# Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



**Trifelsstr. 2, 76870 Kandel**

Zweifamilienhaus  
nebst Keller, Garten und Doppelgarage  
belastet mit einem Nießbrauchrecht

**Verkehrswert (unbelastet): 709.000,00 EUR**

bzw.

**Verkehrswert (belastet): 272.000,00 EUR**

**(zum Stichtag 20.07.2023)**

Digitale Ausfertigung

---

Selina Baum, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
(EuroZert - DIN EN ISO/IEC 17024)

Zertifizierte Sachverständige nach Dekra D1 und D2

## Zusammenfassung

Objektadresse	Trifelsstr. 2, 76870 Kandel
Amtsgericht	Kandel
Grundbuch von	Kandel
Grundbuchblatt	1572
Flurstück	10270
Grundstücksfläche	1.025 m <sup>2</sup> Gesamtfläche
Objektart	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 279 m <sup>2</sup> . aufgeteilt in EG: ca. 146 m <sup>2</sup> DG: ca. 133 m <sup>2</sup>
Baujahr	1986
Tag der Ortsbesichtigung	20.07.2023
Wertermittlungstichtag	20.07.2023
Qualitätsstichtag	20.07.2023
Vermietungsstand	Eigengenutzt
Bodenwert	506.000,00 €
Verkehrswert (unbelastet)	709.000,00 €
Verkehrswert (belastet)	272.000,00 €

## Inhalt

Zusammenfassung .....	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag .....	5
1.2 Gutachtenerstellung.....	5
1.3 Stichtage .....	6
1.4 Fragen des Gerichts.....	7
2. Erläuterungen zum Umfang .....	8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	10
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	12
5. Standortanalyse .....	14
5.1 Lageübersicht.....	14
5.2 Makrolage .....	16
5.3 Mikrolage .....	17
6. Objektbeschreibung.....	19
6.1 Grundstück.....	19
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	19
6.2.1 Gebäudestruktur .....	20
6.2.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	20
6.2.3 Konstruktion und Ausstattung.....	20
6.2.4 Allgemeinbeurteilung.....	23
6.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	24
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	24
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	25
7. Marktanalyse .....	28
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	28
7.2 Mietmarkt.....	29

7.3 Grundstücksmarkt.....	30
<b>8. Wertermittlung.....</b>	<b>32</b>
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 Sachwertmodells .....	35
8.3.2 Sachwertermittlung.....	42
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells.....	44
8.3.4 Ertragswertermittlung.....	49
8.3.5 Wertermittlung des belasteten Grundstücks.....	51
8.3.6 Ergebnisbeurteilung.....	52
<b>9. Verkehrswert (Marktwert).....</b>	<b>53</b>
<b>Anlagen.....</b>	<b>54</b>
Fotodokumentation .....	54
Liegenschaftskarte .....	60
Lageplan .....	61
Grundriss .....	62
Ansichten.....	65
Schnitt.....	67
Wohnflächenberechnung .....	68

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

<b>Auftragsdatum</b>	14.06.2023
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Landau in der Pfalz Marienring 13 76289 Landau in der Pfalz
<b>Eigentümer</b>	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
<b>Objektadresse</b>	Trifelsstr. 2 76870 Kandel
<b>Objektart</b>	Zweifamilienhaus
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

### 1.2 Gutachtenerstellung

<b>Auftragnehmer</b>	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
<b>Ansprechpartner</b>	Selina Baum, M.Sc. Personenzertifizierte Sachverständige für die Wertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 Zertifizierungsnummer: ZN-2022-28-03-1580

### 1.3 Stichtage

<b>Ortsbesichtigung</b>	20.07.2023, 10:00 – 11:00 Uhr
<b>Beteiligte</b>	Frau <i>anonymisiert</i> , Eigentümerin Frau <i>anonymisiert</i> , Vertreterin Eigentümer M.Sc. Selina Baum, Sachverständige
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	20.07.2023
<b>Qualitätsstichtag</b>	20.07.2023  Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
<b>Umfang der Besichtigung</b>	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten nur in Teilbereichen besichtigt werden. Die Wohneinheit im Erdgeschoss konnte besichtigt werden. Für die Wohneinheit im Dachgeschoss konnte kein Zutritt ermöglicht werden. Dadurch konnte auch der Dachstuhl nicht eingesehen werden.  Es wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass die nicht besichtigte Wohnung über einen geringeren Ausstattungsstandard als die besichtigte Wohnung verfügt, da diese in Teilen modernisiert wurde. Ferner wird 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. Anderslautende Aussagen wurden seitens des Beteiligten auf Nachfrage bei der Ortsbesichtigung nicht gemacht.

## 1.4 Fragen des Gerichts

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

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

Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation“.

- (2) 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.

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

Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“.

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

Hier nicht relevant.

- (5) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Hier nicht relevant.

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

Hier nicht vorhanden.

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

Siehe im Gutachten unter Punkt „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. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

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

Inwieweit alle vorhandenen baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt sind und ob die mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen (Standicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Umweltschutz, Arbeitsstättenrichtlinien, etc.) umgesetzt und eingehalten wurden, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

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

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

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

### **3. Allgemeine Begrifflichkeiten**

#### **Verkehrswert (§ 194, BauGB)**

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

#### **Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)**

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

#### **Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)**

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

#### **Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)**

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

#### **Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)**

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

#### **Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)**

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

### **Nutzfläche (DIN 277)**

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

### **Wohnfläche (WoFIV)**

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

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

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

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

### **Wertermittlungsstichtag**

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

### **Qualitätsstichtag**

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

## 4. Wertermittlungsgrundlagen

### Von den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Bemaßte Grundrisse
- Altgutachten vom 14.12.2021

Der Sachverständige geht in dieser Wertermittlung davon aus, dass die vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben.

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Liegenschaftskarte M. 1:1000
- Bauakte mit Grundrissen, Ansichten, Schnitt und Lageplan
- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 21.07.2023)
- Eintragungsurkunde Nießbrauchrecht (22.03.2023)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster (28.07.2023)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster (02.08.2023)
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Auskunft zur Erschließungssituation der Stadtverwaltung
- Bewertungsrelevante Parameter

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

### **Gesetzliche Grundlagen und Literatur**

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

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

**BelWertV:** Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006

**DIN 277:** Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

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

**ImmoWertV:** Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

**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

## 5. Standortanalyse

### 5.1 Lageübersicht

<b>Ort</b>	Kandel
<b>Landkreis</b>	Germersheim
<b>Bundesland</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Einwohnerzahlen<sup>1</sup></b>	9.432
<b>Fläche</b>	26,88 km <sup>2</sup> , davon 1,54 km <sup>2</sup> Wohnbaufläche
<b>Demografiety<sup>2</sup></b>	<p>Demografiety<sup>2</sup> 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen.</p> <p><i>„Die Kommunen im Typ 8 zählen zu den leicht wachsenden und wohlhabenden Städten und Gemeinden im weiteren Umfeld von Wirtschaftszentren. Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den anderen Demografiety<sup>2</sup> von einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzentwicklung profitiert. Der nur leicht unterdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i></p>
<b>Kaufkraftindex<sup>3</sup></b>	<p>102,28 %</p> <p>(Index BRD = 100 » 24.949 € pro Einwohner und Jahr)</p>

---

<sup>1</sup> Quelle: Gemeindestatistik Verbandsgemeinde Kandel, Stand 30.06.2023

<sup>2</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

<sup>3</sup> Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2022

#### **Arbeitsmarkt<sup>4</sup>**

Arbeitslosenquote Bund	5,5 %
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	4,8 %
Arbeitslosenquote Landkreis	4,1 %

#### **Entfernungen**

Landau	ca. 17 km
Bad Bergzabern	ca. 17 km
Karlsruhe	ca. 18 km
Weißenburg (FRA)	ca. 20 km

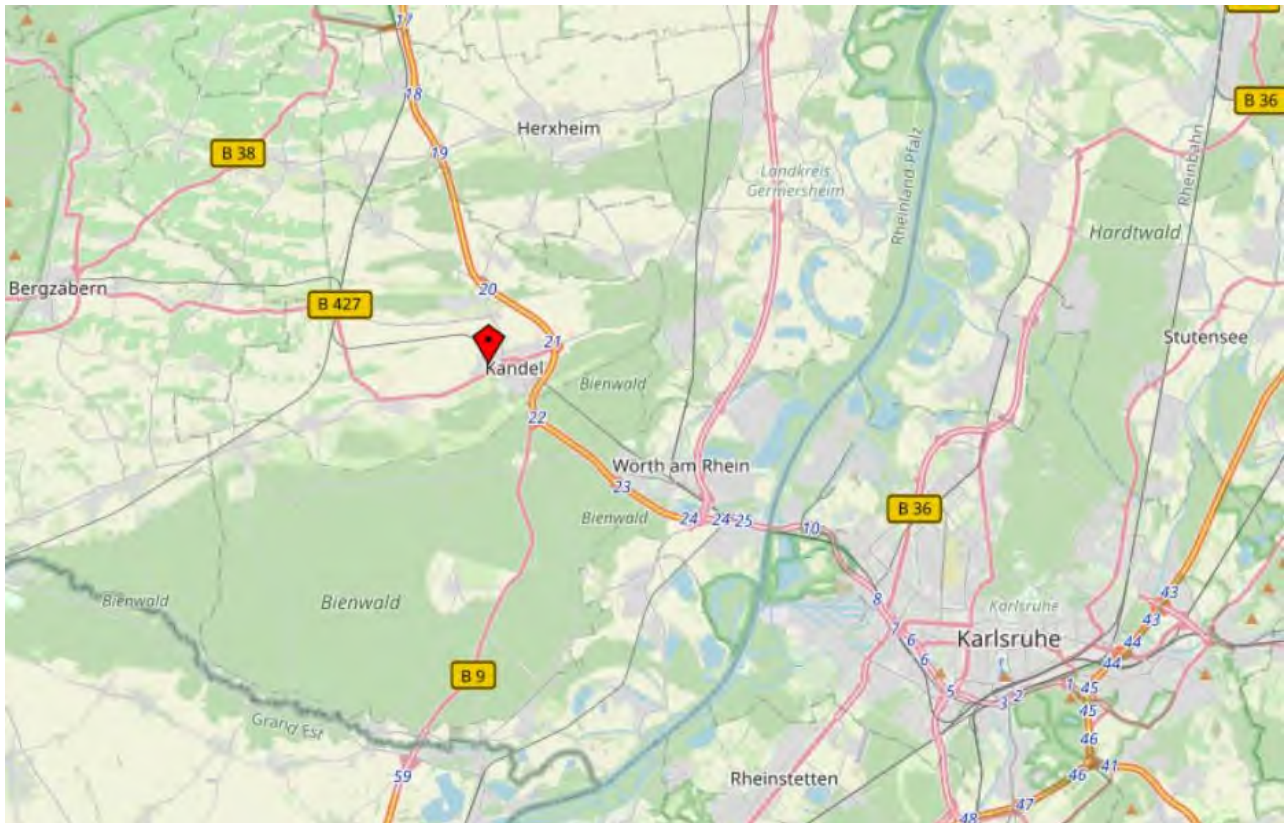
#### **Überregionale Verkehrsanbindung**

Autobahn	A 65 (ca. 2,5 km)
Bundesstraße	B 427 (ca. 350 m), B 9 (ca. 3 km)
Bahnhof	Karlsruhe (ca. 22 km)
Flughafen	Karlsruhe Baden-Baden (ca. 43 km), Stuttgart (ca. 97 km), Frankfurt a.M. (ca. 138 km)

---

<sup>4</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Juni 2023

## 5.2 Makrolage



Trifelsstr. 2, 76870 Kandel - Regionale Lage<sup>5</sup>

Kandel liegt in der Südpfalz im Landkreis Germersheim in Rheinland-Pfalz und ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Kandel. Kandel liegt in der Oberrheinischen Tiefebene etwa 12 Kilometer von der französischen Grenze entfernt. Nachbargemeinden der Gemeinde sind Wörth am Rhein, Jockgrim, Rheinabern, Hatzenbühl, Erlenbach bei Kandel, Steinweiler, Winden (Pfalz), Minfeld. Zu Kandel gehören die Stadtteile Minderslachen und Kandel-Höfen. Das eigentliche Stadtgebiet gliedert sich in Oberkandel (westlicher Teil), Mittelkandel (mittlerer Teil) und Unterkandel (östlicher Teil).

Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt durch einen Branchenmix aus Handel, Dienstleistungen und Handwerk. Zu den größten Arbeitgebern vor Ort zählt die Ruprecht Tretter Autohaus GmbH & Co. KG. Kandel profitiert als Standort auch von der Nähe zum Daimler Truck Werk in Wörth. Kandels wird auch als Einkaufsstadt bezeichnet aufgrund der großen Zahl an Fachgeschäften insbesondere in der Kandler Innenstadt, aber auch im Gewerbegebiet Horst im Stadtteil Minderslachen. Außerdem existieren in Kandel einige große Landwirtschaftsbetriebe und zwei Weinbaubetriebe.

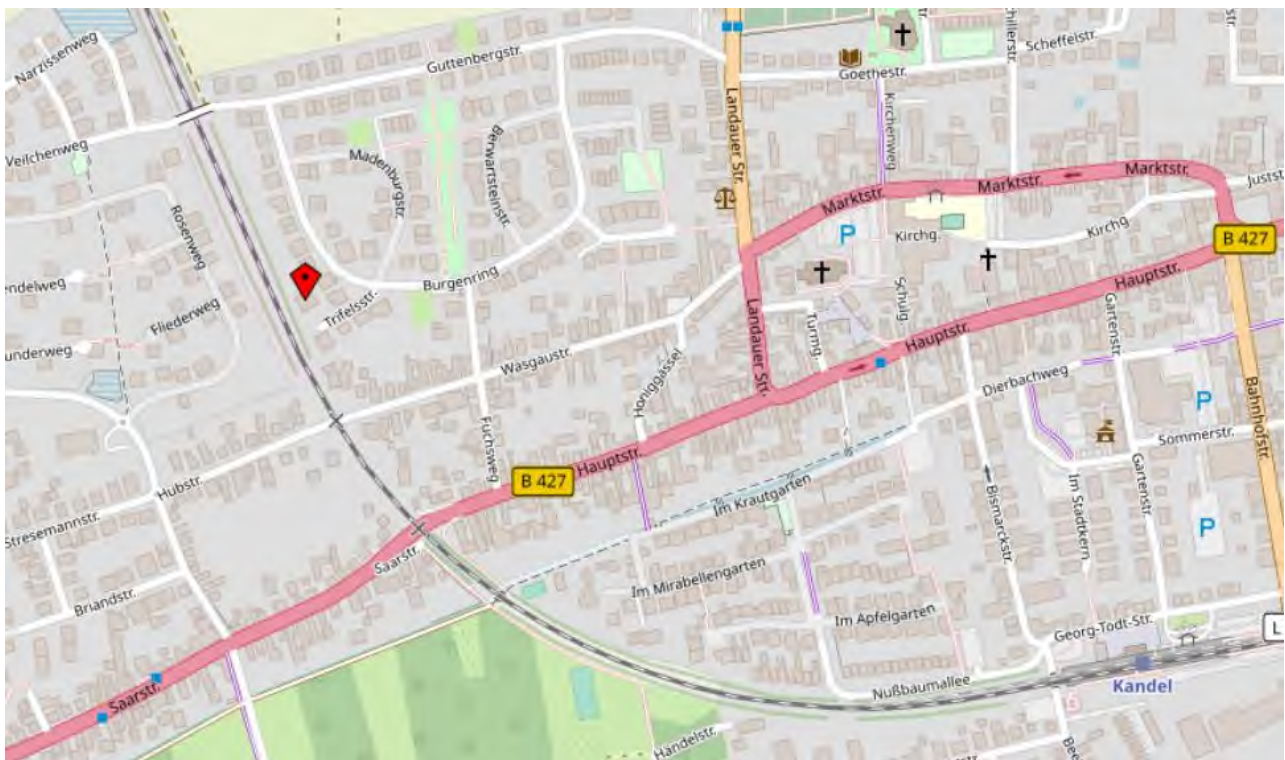
<sup>5</sup> Quelle: OpenStreetMap

Der ÖPNV erfolgt innerhalb von Kandel über Buslinien. Regionalbahnen verbinden Kandel mit den umliegenden Ortschaften und reichen bis nach Karlsruhe und Neustadt.

Der Landkreis Germersheim wird als Region mit leichten Zukunftschancen eingeschätzt und belegt dabei Platz 162 von 400 Landkreisen im Deutschland Ranking.<sup>6</sup> Die Bevölkerungsentwicklung in Kandel ist seit Jahren konstant.

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

### 5.3 Mikrolage



Trifelsstr. 2, 76870 Kandel - Lokale Lage<sup>7</sup>

Der Bewertungsgegenstand ist im Bereich Oberkandel im westlichen Teil der Stadt gelegen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Lage in einem Wohngebiet. Das Grundstück hat eine Endlage und ist lediglich in nördlicher und östlicher Richtung angrenzend an bebaute Grundstücke. In Westen liegen hinter einer bewachsenen Grünfläche die Bahnschienen der Regionalbahnverbindung zwischen Kandel und Neustadt.

<sup>6</sup> Quelle: Prognos Zukunftsatlas

<sup>7</sup> Quelle: OpenStreetMap

Das Objekt wird über die adressgebende und unmittelbar angrenzenden Trifelsstraße erschlossen. Es handelt sich hierbei um eine Anliegerstraße, welche im Bereich des Bewertungsobjektes endet und somit eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr darstellt. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in der angrenzenden Straße „Burgerring“.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung ähnlicher Baujahre geprägt.

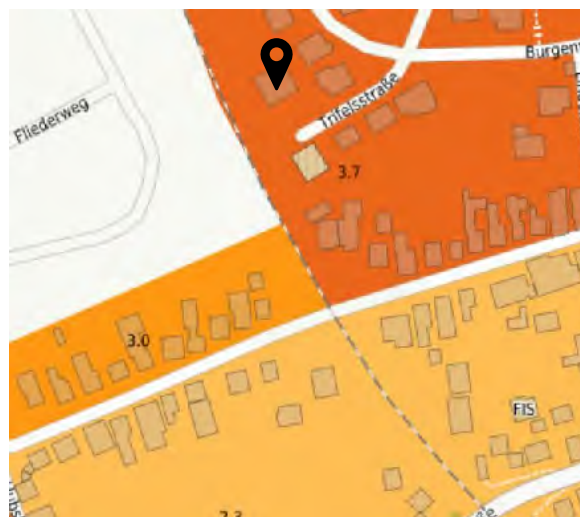
Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind im in unter 1 km erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich etwa 2 km entfernt. In Kandel gibt es eine Grundschule, eine Realschule und eine Gesamtschule. Zudem existiert eine Volkshochschule.

Die nächste Bushaltestelle ist etwa 650 m entfernt gelegen. Diese dient u.a. den in der Stadtmitte gelegenen Bahnhof an und reicht nach Rheinzabern im Nordosten und Wörth im Südosten.

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

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

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Instituts handelt es sich bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine sehr gute Wohnlage.



Wohnlageneinstufung<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Quelle: iib Institut

## 6. Objektbeschreibung

### 6.1 Grundstück

#### Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Endgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

#### Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist abfallen von Nord nach Süd. Höhenunterschiede werden durch die Geländeprofilierung und die baulichen Anlagen ausgeglichen.

#### Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung. Das Grundstück ist verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten und offene Straßenausbaubeträge lagen nicht vor, es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die adressgebende Trifelsstraße sichergestellt.

#### Ver- und Entsorgung

Es sind sämtliche Anschlüsse der öffentlichen Kanalisation, der öffentlichen Wasser-, der Gas- und der Elektrizitätsversorgung vorhanden.

### 6.2 Gebäude und bauliche Anlagen

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

### **6.2.1 Gebäudestruktur**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, 1-geschossigen Zweifamilienhaus zzgl. ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden bebaut. Das vollständig unterkellerte Gebäude verfügt über ein Satteldach mit Schleppdachgaube nach Süden ausgerichtet. Je Etage ist jeweils eine Wohnung angeordnet, welche über separate, nebeneinanderliegende Hauseingänge verfügen. Das Dachgeschoss wird über ein Treppenhaus erreicht, welches auch das Untergeschoss erschließt. Im Untergeschoss befinden sich 3 Kellerräume, ein WC sowie die Haustechnik. Außerdem ist die Doppelgarage im Untergeschoss des Hauses gelegen, welche direkt an der südlichen Grundstücksgrenze von der Trifelsstraße angefahren wird. An der östlichen Grundstücksgrenze gibt es einen gepflasterten Weg, der in den Garten führt.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über 4 Zimmer, eine separate Küche mit Essbereich, ein Badezimmer, eine Diele und ein Gäste-WC. Zur Wohnung gehören weiter ein Balkon Richtung Süden und eine Terrasse Richtung Westen mit Zugang zum Garten.

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über 5 Zimmer, eine separate Küche mit Essbereich, ein Badezimmer, eine Diele, ein Gäste-WC sowie einen Balkon in Richtung Süden und einen Balkon in Richtung Norden.

Die Wohnungen haben eine zweckmäßige Grundrissgestaltung, sämtliche Zimmer sind über den jeweiligen Eingangsbereich (Diele) zugänglich.

Das Haus ist nicht geteilt und ist daher in einem Grundbuchblatt geführt. Somit ist auch eine Nutzung des Gartens sowie der Kellerräume nicht differenziert zugeordnet. Es handelt sich um ein typisches Mehrgenerationenhaus.

Bemerkung: Die Wohneinheit im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Die Beschreibung beruht auf den Grundrissplänen.

### **6.2.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Die Wohnung im Erdgeschoss wird von einem der beiden Eigentümer selbst bewohnt bzw. genutzt. Die Wohnung im Dachgeschoss wird durch den Wohnungsrechtsinhaber bewohnt. Es existieren daher keine Mietverträge.

Hinweis: Die Wohnung im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Es wird durch den äußerlichen Eindruck ein geringerer Ausstattungsstandard als im Erdgeschoss angenommen.

### **6.2.3 Konstruktion und Ausstattung**

Die Innenbesichtigung im Erdgeschoss wurde ermöglicht und in dem für die Wertermittlung erforderlichen Rahmen durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und

erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i. W. auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und den Angaben des Auftraggebers.

<b>Objekttyp</b>	Zweifamilienhaus
<b>Nutzung</b>	Wohnen
<b>Baujahr(e)</b>	1986 (Fertigstellung lt. Altgutachten sowie Eigentümerangabe) Bemerkung: Baupläne des Architekten aus 1983
<b>Vollgeschosse (ohne KG und DG)</b>	I
<b>Wohnfläche</b>	ca. 279 m <sup>2</sup> , aufgeteilt in EG: ca. 146 m <sup>2</sup> DG: ca. 133 m <sup>2</sup>
<b>Bedachung</b>	Satteldach mit Schleppdachgaube nach Nordosten, ausgebaut und mit Ziegeln eingedeckt.
<b>Fassade</b>	Nicht-gedämmte Fassade mit Rauputz
<b>Decken</b>	Stahlbetondecken über allen Geschossen
<b>Treppen</b>	Einläufige, massive Geschosstreppe aus Beton mit Steinbelag, Geländer und Handlauf aus Holz
<b>Fußböden</b>	Überwiegend Fliesen, Kinderzimmer mit Laminat
<b>Innenwände</b>	Tapete, Anstrich, Fliesen (raumhoch) im Bad
<b>Fenster</b>	Holzrahmen, 2-fach verglast, manuelle Kunststoffrollläden

**Türen** Hauseingangstür aus Holz. Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen.

**Sanitäre Installation** Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und Einzelwaschbecken, handelsübliche Sanitärobjekte  
Gäste-WC mit Waschbecken

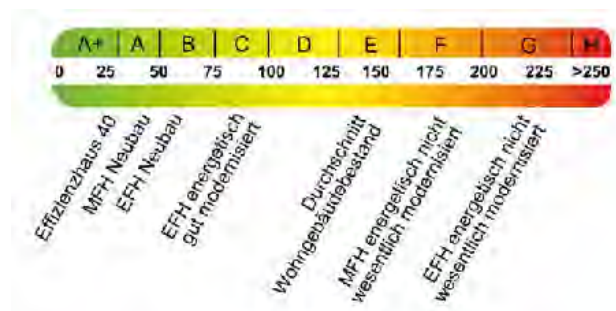
**Heizung** Pelletheizung mit 4 Solarmodulen aus 2021. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Fußbodenheizung. Der Kamin ist stillgelegt.

**Warmwasserversorgung** Zentral

**Elektro** Standard Elektroinstallation mit durchschnittlicher Anzahl an Sicherungen, Schalter und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlage.

**Energieeffizienz** Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als mittel eingestuft werden (keine Wärmedämmung der Außenfassade, alte Holzfenster, Pelletheizung mit Solarunterstützung).

Vergleichswerte Endenergie:



*Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.*

<b>Barrierefreiheit</b>	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
<b>Reparaturstau und Schäden</b>	(1) Holzbalken der Balkonbrüstung verwittert (2) Putzabplatzung durch Feuchtigkeitseintritt am Balkon (3) Rückstände an der Außenwand durch Regenwasser, vermutlich Leckagestelle am Dach
<b>Außenanlagen</b>	Das Objekt verfügt über gepflasterte Wege, einen Garten mit Rasenfläche, Baum- und Heckenbewuchs sowie ein Gartenhäuschen.
<b>Garage(n)</b>	Doppelgarage im Untergeschoss des Wohnhauses
<b>Weitere Bauten</b>	Keine

#### 6.2.4 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden, guten Bau- und Unterhaltungszustand. Gravierende Schäden und/oder Mängel waren nach erster Inaugenscheinnahme nicht ersichtlich. In der Vergangenheit wurde nach gewonnenem örtlichem Eindruck und Aussage während des Ortstermins die Wohneinheit im Erdgeschoss in Teilen modernisiert, z. B. die Wand- und Deckenverkleidung erneuert. Außerdem wurde die Heizungsanlage komplett erneuert und eine Pelletheizung mit Solarthermie installiert.

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.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Ebenso wurde keine Prüfung der Standsicherheit, der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie der Energieeinsparverordnung bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

## 6.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 19.07.2023 mit letzter Änderung vom 30.03.2023 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden nicht gemacht.

<b>Grundbuch von</b>	Kandel
<b>Amtsgericht</b>	Kandel
<b>Blatt Nr.</b>	1572
<b>Flurstück</b>	10270
<b>Wirtschaftsart</b>	Freifläche
<b>Lage</b>	Trifelsstraße
<b>Größe</b>	1.025 m <sup>2</sup>

#### Grundbuchbestand

##### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m <sup>2</sup>
7	Kandel	10270	Freifläche Trifelsstraße	1025

#### Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 1: *anonymisiert* (2 Eigentümer zu je ½-Anteil)

## **Abteilung II: Lasten und Beschränkungen**

Lfd.Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet

(Amtsgericht Landau in der Pfalz, 3 K 103/22).

Eingetragen am 22.02.2023.

Lfd.Nr. 5: Nießbrauch für Frau *anonymisiert*, geb. am 17.08.1959. Gemäß Bewilligung vom 22.03.2023

(Urkunde 669 P/2023, Notar Dr. Christian Pohl in Kandel).

Eingetragen am 30.03.2023.

### Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs für das Ergebnis

Die Bewilligungsurkunde vom 22.03.2023 zu der oben angeführten Eintragung hat dem Sachverständigen vorgelegen und der Inhalt der Eintragung konnte für die Wertermittlung beurteilt werden.

Demnach wurde durch die Erblasserin lt. Erbvertrag für Frau *anonymisiert*, an dem zu bewertenden Grundbesitz ein „lebenslänglicher und der Ausübung nach unentgeltlicher Nießbrauch“ vermacht.

Dieses Nießbrauchrecht ist laut Urkunde nicht beschränkt auf einen Teil des Grundbesitzes und somit für die gesamte Fläche des Zweifamilienhauses gültig. Die Berechnung des Werteeinflusses ist unter Kapitel 8.3.5 zu finden.

## **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 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 Kandel befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des gültigen Bebauungsplans „Nordwest Teil A“. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten wie folgt:

- Nutzung: Reines Wohngebiet
- Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser
- Vollgeschosse: II (max.)
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,8

Bemerkung: Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.

### **Baugenehmigung**

Die Baugenehmigung konnte der Bauakte entnommen werden. Diese bezieht sich auf die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und teilweise nicht ausgebauten Teilen im Dachgeschoss (s. Grundriss im Anhang). Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Nach örtlichem Eindruck gab es keine darüberhinausgehenden Verdachtsmomente, weshalb diese Wertermittlung auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt wurde.

### **Baulasten**

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

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Germersheim vom 26.07.2023 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis eingetragen. Dies wird nachfolgend als richtig vorausgesetzt. Für die Bewertung wird daher von genehmigten Zuständen ausgegangen.

### **Altlasten**

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

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 02.08.2023 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, sodass 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

Die deutsche Wirtschaft hat sich nach Angaben des Statistischen Bundesamts trotz Coronaauswirkungen, Ausbruch des Ukrainekriegs, Energiekrise und Lieferkettenproblemen 2022 behauptet. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,9 %, laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes und damit mehr als zunächst erwartet. Wichtigste Stütze war u. a. der private Konsum und die Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung.

Der Ausbruch des Ukrainekriegs im März 2022 mit seinen Sanktionen hat zu erheblichen Preissteigerungen und Handelseinschränkungen geführt, wodurch sich die meisten Wirtschaftsklimaindikatoren deutlich eingetrübt haben. Stark gestiegene Energiepreise, aber auch andere Rohstoff- und Lebensmittelpreise haben zu einem inflationären Anstieg der Verbraucherpreise geführt und so die erwartete Erholung der deutschen Wirtschaft ausgebremst. Aber auch neue Lockdowns in Folge gestiegener Coronazahlen in China haben Lieferkettenprobleme verstärkt und ebenfalls zu dem inflationären Preisanstieg beigetragen. Diese Preisanstiege auf fast allen Ebenen fielen teilweise zweistellig aus und haben ihren Peak im Oktober mit 10,4 % Inflationsrate erreicht. Dies dämpft die reale Kaufkraft der Konsumierenden und wirkt sich in Kombination mit den bereits gestiegenen Zinsen auf die Bau- und Immobilienbranche aus. Auch der Arbeitsmarkt bekommt die Auswirkungen nach und nach zu spüren.

Positive Impulse kommen in dieser Situation, in der die deutsche Wirtschaft in einen Krisenmodus übergegangen ist, nicht zuletzt von staatlicher Seite, sei es durch finanzielle Unterstützungszahlungen an private Haushalte und Unternehmen oder durch staatliche Konsum- und Investitionsausgaben.

Die unsichere geopolitische Lage und die aktuellen Probleme sorgen in der nächsten Zeit für weitere Unsicherheit auf allen Ebenen. So ist in den kommenden Monaten mit einer gewissen Zurückhaltung bei Investitions- und Kaufentscheidungen zu rechnen, zumal der starke Preisaufrtrieb die reale Kaufkraft vermindert. Überdies besteht das Risiko, dass die bekannten Krisenfaktoren weiter eskalieren könnten.

## 7.2 Mietmarkt

Kandel gilt als attraktiver Wohnstandort. Die Stadt erfährt eine angemessene Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die gefragtesten Lagen sind im Westen der Stadt zu finden. Bezogen auf Mietpreise in mittleren und guten Lagen wurde in den letzten Jahren ein kontinuierlicher Anstieg verzeichnet, welcher im Gegensatz zu den Häuserpreisen auch in den vergangenen 12 Monaten angehalten hat.

Kandel besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz, wozu unter anderem auch Kandel zählt. Daher wird auf die Daten dieses Mietspiegels zurückgegriffen.

Der Mietspiegel der Stadt, Stand September 2022 gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode 1980 bis 1994 und Wohnungsgrößen über 90 m<sup>2</sup> wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 4,68 €/m<sup>2</sup> (einfach Ausstattung) bis 7,84 €/m<sup>2</sup> (überdurchschnittliche Ausstattung) angegeben. Je Ausstattung ergeben sich weitere Zu- und/oder Abschläge.

Gemäß dem IVD-Wohnpreisspiegel 2022/2023 stellen sich die Mieten in Landau je nach Wohnwert wie folgt dar:

### Bestand:

- einfach: 7,05 €/m<sup>2</sup>
- mittel: 8,20 €/m<sup>2</sup>
- gut: 8,95 €/m<sup>2</sup>
- sehr gut: 9,45 €/m<sup>2</sup>

Von GeoMap wird eine realisierbare durchschnittliche Wohnmiete für Ein- und Zweifamilienhäuser von 9,63 €/m<sup>2</sup> und für Eigentumswohnungen ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 8,61 €/m<sup>2</sup> p.m. angegeben.

Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab einen durchschnittlichen Wert von 9,83 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 8,26 – 11,70 €/m<sup>2</sup> für das Bewertungsobjekt.

Eine Analyse von Homeday (Abruf am 18.08.2023) für welchen Angebots- und Transaktionsdaten aus über 300 Quellen ausgewertet werden, wird für diese Lage in Q2 2023 ein durchschnittlicher, im Vergleich zum Vorjahr um rund 3 % gestiegener Mietpreis von 9,40 €/m<sup>2</sup> für Häuser genannt.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 18.08.2023), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q4 2022 ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,17 €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen und 9,97 €/m<sup>2</sup> für Häuser aufgerufen.

### 7.3 Grundstücksmarkt

Die steigende Inflation infolge des Angriffskrieges gegen die Ukraine hat die EZB dazu veranlasst, den Leitzins anzuheben. Baukosten und Kredite werden stetig teurer, wodurch die Anzahl an Kaufinteressenten sinkt, und die Finanzierungsmöglichkeiten erschwert werden. Die sinkende Nachfrage kann zu sinkenden Kaufpreisen führen. Auch die durch den Krieg enorm gestiegenen Energiekosten erweisen sich als problematisch. Gerade Bestandsimmobilien mit einem hohen Energiebedarf sind davon betroffen. Renditen und Immobilienpreise in dieser Assetklasse sinken, da Käufer energieeffiziente Immobilien bevorzugen. Demgegenüber steht der Einbruch an Neubauprojekten und die dadurch andauernde Wohnungsknappheit sowie die weiterhin historisch niedrigen Guthabenzinsen, welche gegen Preisereduzierungen spielen. Dies ist regional differenziert zu untersuchen. Bezogen auf Preise für Häuser in mittleren und guten Lagen in Kandel wurde in den letzten Jahren ein kontinuierlicher Anstieg verzeichnet, welcher nun durch die verschiedenen wirtschaftlichen Faktoren ausgebremst wurde. Es ist ein leichter Rückgang der Immobilienpreise in den vergangenen 12 Monaten zu beobachten.

Der obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2022 aus. Der Vergleichsfaktor in Kandel für Eigentumswohnungen beträgt 3.219 €/m<sup>2</sup> (ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baualter 27 Jahre). Für freistehende Einfamilienhäuser werden im Mittel 4.574 €/m<sup>2</sup> (mittlerer Standard, Wohnfläche 145 m<sup>2</sup>, Baualter 15 Jahre) genannt. Kandel wird damit in Marktsegment 5 von 6 eingestuft. Ertragsfaktoren liegen durchschnittlich etwa zwischen 31 und 44.

Gemäß dem IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 liegen die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen in Germersheim je nach Wohnwert bei:

- einfach: 1.400 €/m<sup>2</sup>
- mittel: 1.850 €/m<sup>2</sup>
- gut: 2.100 €/m<sup>2</sup>
- sehr gut: 2.500 €/m<sup>2</sup>

Der Ertragsfaktor im Kreis Germersheim liegt durchschnittlich beim 19,0-fachen der Jahresnettokaltmiete. Zum Vergleich liegt der Ertragswertfaktor in Landau durchschnittlich beim 22,5-fachen.

Eine Auswertung von Vergleichspreisen in Kandel bei on-geo ergab einen angemessenen Wert von 3.003 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 2.424 – 3.721 €/m<sup>2</sup> (Datenstand März 2023) für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Ein-/Zweifamilienhäuser im Umkreis mit 3.020 €/m<sup>2</sup> beziffert und damit ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr.

Verkehrswertermittlung des Zweifamilienhauses  
Trifelsstr. 2, 76870 Kandel  
Aktenzeichen: 3 K 103/22



Eine Analyse von Homeday (Abruf am 18.08.2023), für welche Angebots- und Transaktionsdaten aus über 300 Quellen ausgewertet werden, wird für Häuser in dieser Lage ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.400 €/m<sup>2</sup> genannt. Der Preistrend über die vergangenen 12 Monate wird mit - 14 % angegeben.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 18.02.2023), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage ein durchschnittlicher, leicht rückläufiger Angebotspreis von 3.926 €/m<sup>2</sup> für Häuser und 2.987 €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen 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 (§§ 15-16 ImmoWertV / § 19 BelWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV / §§ 8-13 BelWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV / §§ 14-18 BelWertV)

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 (§ 15 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 § 13 ImmoWertV ermittelt werden.

### **Ertragswertverfahren (§ 17 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 (§ 21 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 in Absatz 6.1.1 genannten normierten Bewertungsverfahren verwendet.

Im vorliegenden Fall wird das Objekt mittels des Sachwertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorrangig für Grundstücke genutzt wird, welche zur Eigennutzung verwendet werden. Dies ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall und gilt auch für das Bewertungsobjekt.

Zusätzlich wird der Ertragswert 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:

<b>Bodenrichtwert</b>	<b>510,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzungsart</b>	Wohnbaufläche
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
<b>Beitragszustand</b>	Erschließungsbeitragsfrei
<b>Bauweise</b>	offen
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	II
<b>Grundstücksgröße</b>	700 m <sup>2</sup>
<b>Nummer der Bodenrichtwertzone</b>	0008
<b>Stichtag</b>	01.01.2022
<b>Anpassung</b>	Der Bodenrichtwert ist hinsichtlich der abweichenden Grundstücksgröße anzupassen.

Anpassungen wegen Abweichungen			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	1.025	x 0,969
<b>= vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>			<b>494,00 €/m<sup>2</sup></b>

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
494,00 €/m <sup>2</sup>		1.025 m <sup>2</sup>		506.350,00 €
<b>Bodenwert (gerundet) = 506.000,00 €</b>				

## 8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

### 8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

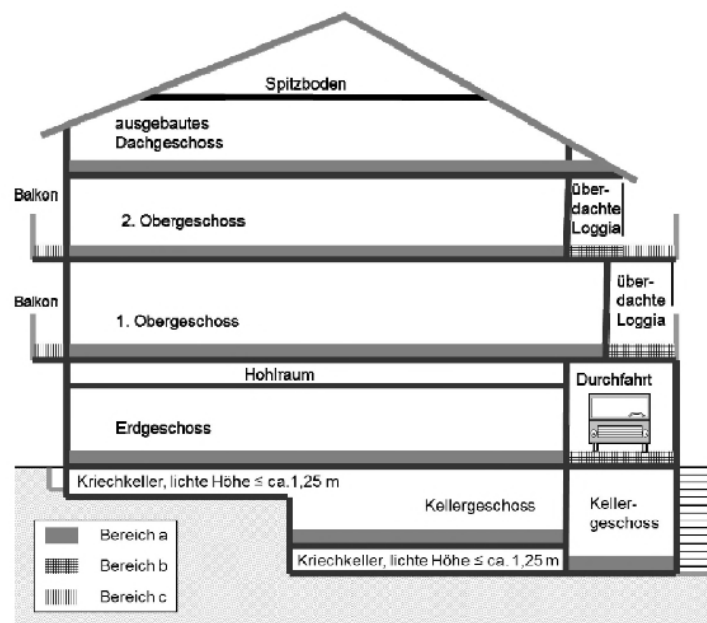
Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung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

Der sich ergebende Sachwert versteht sich vor Marktanpassung und ggf. erforderlicher objektspezifischer Zu- oder Abschläge. Diese werden aufgrund von Kontroll- bzw. Vergleichszwecken erst im Rahmen der Verkehrswertableitung vorgenommen.

### 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.

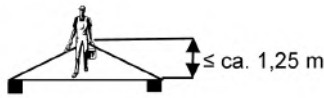
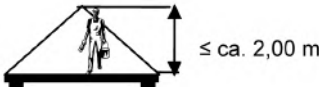
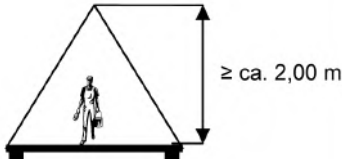


*Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c<sup>9</sup>*

<sup>9</sup> Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 22.12.2021

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 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.

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

*Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF<sup>10</sup>*

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungsstichtag nicht übergeben. Die bebaute Fläche wird auf Basis der aufgehenden Gebäudefläche ohne Berücksichtigung von

<sup>10</sup> Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 22.12.2021

Unterbauungen dargestellt. Die BGF des Bewertungsobjektes wurde auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt. Demnach ergibt sich eine BGF von ca. 571,00 m<sup>2</sup>.

<b>Brutto-Grundfläche (BGF)</b>			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Kellergeschoss	14,29 m	13,49 m	192,63 m <sup>2</sup>
abzgl.	1,30 m	5,51 m	7,16 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	14,29 m	13,49 m	192,63 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	14,29 m	13,49 m	192,63 m <sup>2</sup>
Summe Bruttogrundfläche (gerundet)			571,00 m <sup>2</sup>

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Grundfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,19

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 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. 385 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,38

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

### Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 22ImmoWertV)

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 Objekt entspricht Gebäudetyp 1.01 gemäß ImmoWertV. Die NHK 2010 besitzen die Dimension "€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche des Gebäudes" und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Für den bestehenden Objekttyp gelten zum Stichtag folgende Kostenkennwerte angepasst mit dem aktuellen Baupreisindex (177,8 – II. Quartal 2023):

<b>Normalherstellungskosten 2010 – 1.01</b>			
<i>Standardstufe</i>	<i>Basiskosten je m<sup>2</sup> BGF</i>	<i>Anpassung an Baupreisindex</i>	<i>Anpassung wg. Zweifamilienhaus</i>
1	655,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.164,59 €/m <sup>2</sup> BGF	1.222,82 €/m <sup>2</sup> BGF
2	725,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.289,05 €/m <sup>2</sup> BGF	1.353,50 €/m <sup>2</sup> BGF
3	835,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.484,63 €/m <sup>2</sup> BGF	1.558,86 €/m <sup>2</sup> BGF
4	1.005,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.786,89 €/m <sup>2</sup> BGF	1.876,23 €/m <sup>2</sup> BGF
5	1.260,00 €/m <sup>2</sup> BGF	2.240,28 €/m <sup>2</sup> BGF	2.352,29 €/m <sup>2</sup> BGF

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der SW-RL angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

<b>Ermittlung der Herstellungskosten über die Standardstufe</b>						
<b>Kostengruppe</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>Ausstattungsgrad</b>				
<i>Bauteil</i>		<i>Stufe 1</i>	<i>Stufe 2</i>	<i>Stufe 3</i>	<i>Stufe 4</i>	<i>Stufe 5</i>
Außenwände	<b>23%</b>	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	<b>15%</b>	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	<b>11%</b>	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	<b>11%</b>	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	<b>11%</b>	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	<b>5%</b>	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	<b>9%</b>	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	<b>9%</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Technische Ausstattung	<b>6%</b>	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
<b>Standardstufe</b>		<b>2,58</b>				

Die Balkone als besondere Bauteile müssen gesondert im Rahmen der Herstellungskosten berücksichtigt werden. In Anlehnung an die AGVGA werden die Herstellungskosten ermittelt. Entsprechend werden die Balkone (insgesamt rd. 58 m<sup>2</sup>) mit 80.000 € angesetzt.

### Regionalfaktor (§ 36 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 festgelegt mit:

Regionalfaktor 1,0

### Gesamtnutzungsdauer GND (§ 23 ImmoWertV)/ Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 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.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV 2021 wie folgt festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer Gebäude 80 Jahre

### Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) angewendet.

Alter des Gebäudes	
Baujahr	1986
Jahr der Wertermittlung	2023
<b>Alter des Gebäudes</b>	<b>37 Jahre</b>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)	
Gesamtnutzungsdauer (gem. SW-RL)	80 Jahre
<b>RND</b>	<b>43 Jahre</b>

<b>Angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)</b>		
<i>Modernisierungsmaßnahmen</i>	<i>max. Punkte</i>	<i>Punkte</i>
Dacherneuerung / Dämmung	4	0
Modernisierung der Fenster	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0
Modernisierung der Heizung	2	2
Wärmedämmung der Außenwand	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrisse	2	0
Σ	20	3
Fiktives Baujahr	1986	
Fiktives Alter	43 Jahre	
<i>Die angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes ist für weitere Berechnungen maßgeblich. Die bei dem Verfahren angewandten Berechnungen sind der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen.</i>		
<b>Angepasste RND</b>		<b>43 Jahre</b>

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

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

Alterswertminderung Gebäude (gerundet)

**46,00 %**

### Außenanlagen

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.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal)

**5,00 %**

### Sachwertfaktor

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 über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert und vom Wertermittlungsstichtag ermittelt. Mit dem Bodenrichtwert von 494 €/ m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von rd. 1 Mio. € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,3 in einer Spanne von 1,13 bis 1,47 bestimmen. Dieser muss auf die individuellen Umstände des Bewertungsfalls angepasst werden:

- » Grundstücksgröße - 0,20
- » Gebäudestandard - 0,15
- » Aktuelle Marktlage - 0,25

Sachwertfaktor **0,71**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 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 und über alle Verfahren hinweg zu berücksichtigen.

### Risikoabschlag

Da nur eine Teilbesichtigung des Hauses möglich war, wird ein Risikoabschlag für die nichtbesichtigte Wohneinheit vorgenommen. Der Risikoabschlag wird mit 10 % der Herstellungskosten der betroffenen baulichen Anlagen berücksichtigt.

Risikoabschlag **29.000 €**

### 8.3.2 Sachwertermittlung

## Sachwertverfahren (Verkehrswert)

### I. Herstellungskosten der baulichen Anlage

<i>Gebäude</i>	<i>Neuwert</i>		
Wohngebäude	859.942,00 €	entspricht	1.506,03 €/m <sup>2</sup> BGF
Balkone (Besonderes Bauteil)	80.000,00 €	entspricht	1.454,55 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>	<b>939.942,00 €</b>		

### II. Anpassung mit Regionalfaktor

	<i>Vorgabe</i>
Gesamtgebäude	1,0
<b>Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.</b>	<b>939.942,00 €</b>

### III. Alterswertminderung der baulichen Anlage

<i>Gebäude</i>	<i>GND</i>	<i>RND</i>	<i>Alterswertminderung</i>
Gesamtgebäude	80 Jahre	43 Jahre	46,00%

### IV. Zeitwert der baulichen Anlage

<i>Gebäude</i>	<i>Zeitwert</i>
Gesamtgebäude	507.568,68 €
<b>Σ Zeitwert der baulichen Anlagen</b>	<b>507.568,68 €</b>

### V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

<i>Gebäudeteil</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Wert</i>
Außenanlage	5,00%	25.378,43 €
<b>Σ Zeitwert der baulichen Anlagen &amp; Außenanlagen</b>		<b>532.947,11 €</b>

### VI. Wert des Grund und Boden

Bodenwert	506.000,00 €
<b>Σ Vorläufiger Sachwert</b>	<b>1.038.947,11 €</b>

<b>VII. Marktanpassung</b>	
	<i>Ansatz</i>
Sachwertfaktor	0,71
<b>Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>737.652,45 €</b>

<b>VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Risikoabschlag	- 29.000,00 €
<b>Σ Sachwert</b>	<b>708.652,45 €</b>

<b>Rundung</b>	<b>347,55 €</b>
----------------	-----------------

<b>Sachwert (unbelastet)</b>	<b>709.000,00 €</b>
------------------------------	---------------------

### 8.3.3 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. Im Folgenden werden die relevanten Parameter des Ertragswertverfahrens, welche noch nicht im Sachwertverfahren beschrieben wurden, erläutert.

#### **Rohertrag (§ 18 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

Da die Immobilie eigengenutzt wird, existieren keine Mietverträge und keine Mieteinnahmen.

#### Marktüblich erzielbare Erträge

Im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie der beschriebenen Ausstattung liegt die zum Stichtag erzielbare Wohnungsmiete bei 7,50 €/m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und bei 7,00 €/m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Für die Vermietung der Garage können 40,00 €/Stk erzielt werden. Dies wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt

Die flächengewichteten Durchschnitts-Monats-Marktmieten (€/m<sup>2</sup>, €/STP, €/STK) je Nutzungsart sehen für die Verkehrswertermittlung somit wie folgt aus:

zum Stichtag 20.07.2023

Wohnen (EG)	7,50 €/m <sup>2</sup>
Wohnen (DG)	7,00 €/m <sup>2</sup>
Garage	40,00 €/m <sup>2</sup>

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung) **25.303 €**

### **Bewirtschaftungskosten (§ 19 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 wie folgt berücksichtigt:

Wohnen	344,00 €/WE
Garage	45,00 €/Stk.

#### 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 wie folgt angesetzt:

Wohnen	13,00 €/m <sup>2</sup>
Garage	102,00 €/Stk.

#### 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 üblichen 2,00 % des Rohertrags angesetzt.

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

Bewirtschaftungskosten Gesamt	<b>5.119 €</b>
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	<b>20,23 %</b>

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von spezifischen Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 14 ImmoWertV). 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 wird unter Berücksichtigung der Miethöhe, der besonderen baulichen und rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes, der Marktlage sowie in Anlehnung an die Ausführungen des Gutachterausschusses angesetzt. Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz gibt in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 für Wohneigentum eine Formel in Abhängigkeit der Wohnfläche, der relativen Restnutzungsdauer und des Wertermittlungsstichtages zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatz an. Für Marktsegment 5 wird bei einer relativen Restnutzungsdauer von 54 % ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,2 % ausgegeben.

Dieser wird angepasst auf die spezielle Bewertungssituation. In Anbetracht der Lage, der Bau- und Ausstattungsqualitäten und der Größe in Verbindung mit der aktuellen Marktlage und der zu Grunde gelegten Marktmiete wird der Wertermittlung in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses finden folgende Punkte hierbei Berücksichtigung:

Grundstücksgröße	+ 0,30
Gebäudestandard	+ 0,20
Wohnfläche	+ 0,30
Aktuelle Marktlage	+ 0,25

Liegenschaftszinssatz 2,25 %

### **Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 20 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 27,37

### **Wohn-/Nutzflächen**

Seitens der Beteiligten wurde eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 14.12.2021 übergeben (siehe Anhang). Die in der Wohn- und Nutzflächenberechnung gemachten Wohnflächenangaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft und konnten nachvollzogen werden.

Dadurch ergeben sich folgende Flächen:

**Wohnen**

Wohnung EG	ca.	146,47 m <sup>2</sup>
Wohnung DG	ca.	132,87 m <sup>2</sup>
<hr/>		
<b>Summe Wohnen</b>	<b>ca.</b>	<b>279,34 m<sup>2</sup></b>

Mietfläche gesamt	ca.	279 m <sup>2</sup>
Garagenstellplätze		2 Stk.

### 8.3.4 Ertragswertermittlung

<b>Ertragswertverfahren (Verkehrswert)</b>					
<b>I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)</b>					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
EG	Wohnen	146,47 m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	1.098,53 €	13.182,30 €
DG	Wohnen	132,87 m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	930,09 €	11.161,08 €
Stellplatz	Stellplatz	2 Stk.	40,00 €/Stk.	80,00 €	960,00 €
Σ		279,34 m <sup>2</sup>		2.108,62 €	25.303,38 €
<b>Σ Jährlicher Rohertrag p.a.</b>			<b>25.303,38 €</b>		
<b>II. Bewirtschaftungskosten</b>					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	2 WE	344,00 €/WE	57,33 €	688,00 €
Verwaltung	Stellplatz	2 Stk.	45,00 €/Stk.	7,50 €	90,00 €
Instandhaltung	Wohnen	279,34 m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	302,62 €	3.631,42 €
Instandhaltung	Stellplatz	2 Stk.	102,00 €/Stk.	17,00 €	204,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	RoE	2,00%	40,57 €	486,87 €
Mietausfallwagnis	Stellplatz	RoE	2,00%	1,60 €	19,20 €
Σ			20,23%	426,62 €	5.119,49 €
<b>Σ Reinertrag p.a.</b>			<b>20.183,89 €</b>		
<b>III. Bodenwertverzinsung</b>					
Liegenschaftszinssatz			2,25%		
Verzinsung des Bodenwertes p.a.			11.385,00 €		
<b>Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.</b>			<b>8.798,89 €</b>		
<b>IV. Kapitalisierung</b>					
			Ansatz		
Liegenschaftszinssatz			2,25%		
Barwertfaktor			27,37		
<b>Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen</b>			<b>240.843,57 €</b>		

<b>V. Wert des Grund und Boden</b>	
Bodenwert	506.000,00 €
<b>Σ Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>746.843,57 €</b>
<b>VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Risikoabschlag	- 29.000,00 €
<b>Σ Ertragswert</b>	<b>717.843,57 €</b>
<b>Rundung</b>	
	156,43 €
<b>Ertragswert (unbelastet)</b>	<b>718.000,00 €</b>

### 8.3.5 Wertermittlung des belasteten Grundstücks

Das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und das Nießbrauchrecht (§§ 1030 ff. BGB) werden zugunsten einer bestimmten Person bestellt. Der Unterschied besteht vorwiegend darin, dass das Wohnrecht nur das Recht beinhaltet, eine Immobilie persönlich zu bewohnen. Während das Nießbrauchrecht darüber hinaus das Recht gewährt, auch den Ertrag („Früchte“) aus dem Objekt zu ziehen. Sie erlöschen in der Regel mit dem Tod des Berechtigten und damit zu einem unbestimmten Zeitpunkt oder aber mit dem Ablauf einer vertraglichen Befristung. Das Wohnungsrecht und der Nießbrauch sind regelmäßig an das Leben des oder der Berechtigten gebunden und grundsätzlich nicht übertragbar. Für natürliche Personen erfolgt deshalb die Ermittlung des Werts des Rechts mit Hilfe von Leibrentenbarwertfaktoren.

Ermittlung Leibrentenbarwertfaktor	
	Wert
Geburtsdatum der berechtigten Person	17.08.1959
Wertermittlungsstichtag	20.07.2023
Alter der Person	63 Jahre
Restlebenserwartung	23 Jahre
Geschlecht der Person	Frau
Zinssatz	2,25%
Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssig)	17,2768

Wertminderung durch das Nießbrauchrecht	
	Wert
<b>Sachwert des unbelasteten Grundstücks</b>	<b>709.000,00 €</b>
Wirtschaftlicher Nachteil (jährl.)	25.303,38 €
x Leibrentenbarwertfaktor	17,2768
Kapitalisierter wirtschaftlicher Nachteil	437.161,44 €
Übernahme nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten	0,00 €
Wirtschaftlicher Vorteil	0,00 €
x Leibrentenbarwertfaktor	17,2768
Kapitalisierter wirtschaftlicher Vorteil	0,00 €
<b>Wertminderung durch das Nießbrauchrecht</b>	<b>437.000,00 €</b>

<b>Sachwert des belasteten Grundstücks</b>	<b>272.000,00 €</b>
--	---------------------

### 8.3.6 Ergebnisbeurteilung

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

- 1,1 %

Die Werte liegen somit hinreichend genau beieinander. Damit unterstützt die Ertragswertermittlung die Ergebnisse des Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert anhand des ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

#### Sachwert

- Vor boG: 2.640 €/m<sup>2</sup>
- Nach boG: 2.538 €/m<sup>2</sup>
- Belastet mit Nießbrauch: 973 €/m<sup>2</sup>

#### Ertragswert

- Vor boG: 2.674 €/m<sup>2</sup>
- Nach boG: 2.570 €/m<sup>2</sup>
- Belastet mit Nießbrauch: 1.006 €/m<sup>2</sup>

#### Ertragsfaktor

- 20.07.2011: 28,38

Diese Ergebnisse liegen ebenfalls innerhalb der üblichen genannten Spannen und 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 (Wertermittlungsstichtag), 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 Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich am Sachwert orientieren. Im vorliegenden Fall ist zur Bestimmung des Verkehrswertes somit der Sachwert maßgebend.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes Trifelsstr. 2, 76870 Kandel zum Wertermittlungsstichtag 20.07.2023 auf ca.:

**709.000,- €** (unbelastet)

bzw.

**272.000,- €** (belastet durch Nießbrauch)

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, 05.09.2023

Ort, Datum



**Selina Baum (M. Sc.)**

Selina Baum, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Personenzertifiziert und überwacht durch SVG Euro-Zert GmbH  
Zertifizierungsnummer: ZN – 2022 – 28 – 03 – 1580  
Gültig bis: März 2027  
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



## Anlagen

### Fotodokumentation

#### Außenansichten



Bild 1 – Außenansicht Gebäude



Bild 2 – Sackgasse



Bild 3 – Garageneinfahrt



Bild 4 – Gepflasterter Weg



Bild 5 – Nördliche Ansicht



Bild 6 – Garten Nord



Bild 7 – Garten West



Bild 8 – Terrasse



Bild 9 – Solarthermie



Bild 10 – Garten Süd



Bild 11 – Ansicht aus dem Garten



Bild 12 – Eingangsbereich



Bild 13 – Regentrückstände



Bild 14 – Putzabplatzung Balkon

### Wohneinheit Erdgeschoss



Bild 15 – Eingangsbereich EG



Bild 16 – Diele

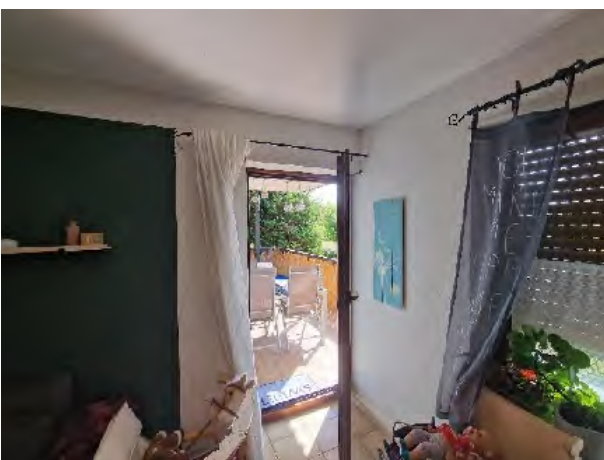


Bild 17 – Zugang Balkon



Bild 18 – Balkon



Bild 19 – Kamin (stillgelegt)



Bild 20 – Küche



Bild 21 – Sicherungen



Bild 22 – Zimmer

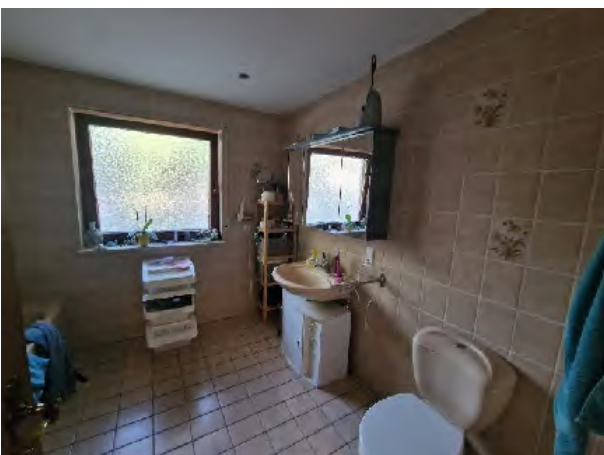


Bild 23 – Bad



Bild 24 – Dusche und Wanne



Bild 25 – Gäste-WC



Bild 26 – Fenster

### Wohneinheit Dachgeschoss



Bild 27 – Hauseingang DG



Bild 28 – Wohnungseingang DG

### Keller



Bild 29 – Kellerabgang

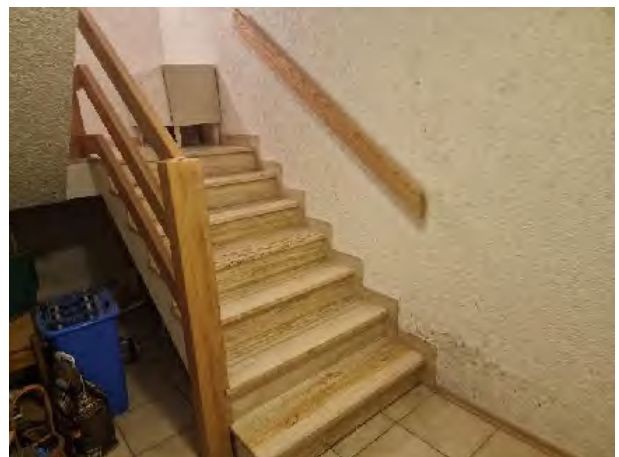


Bild 30 – Treppe



Bild 31 – Zählerschrank



Bild 32 – Heizung



Bild 33 – Keller



Bild 34 – Kellerraum

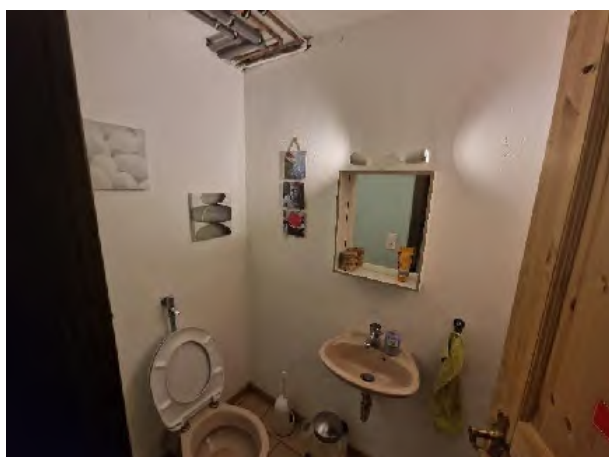


Bild 35 – WC Keller

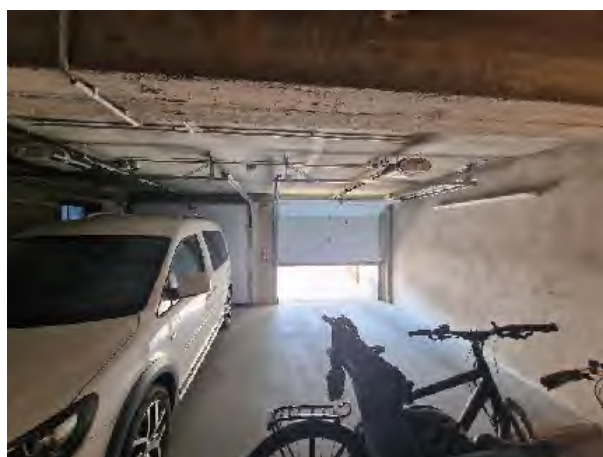
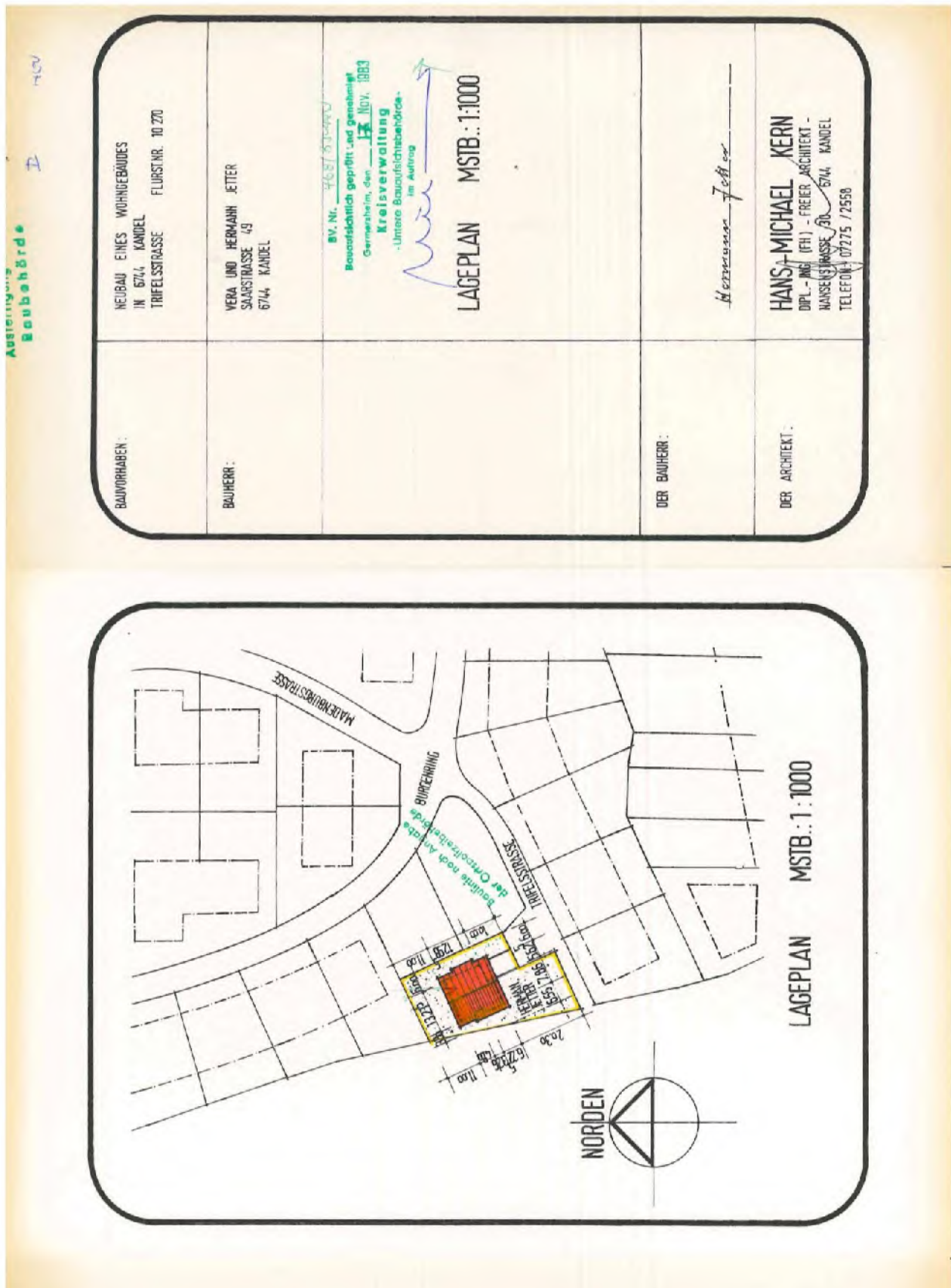


Bild 36 – Garage

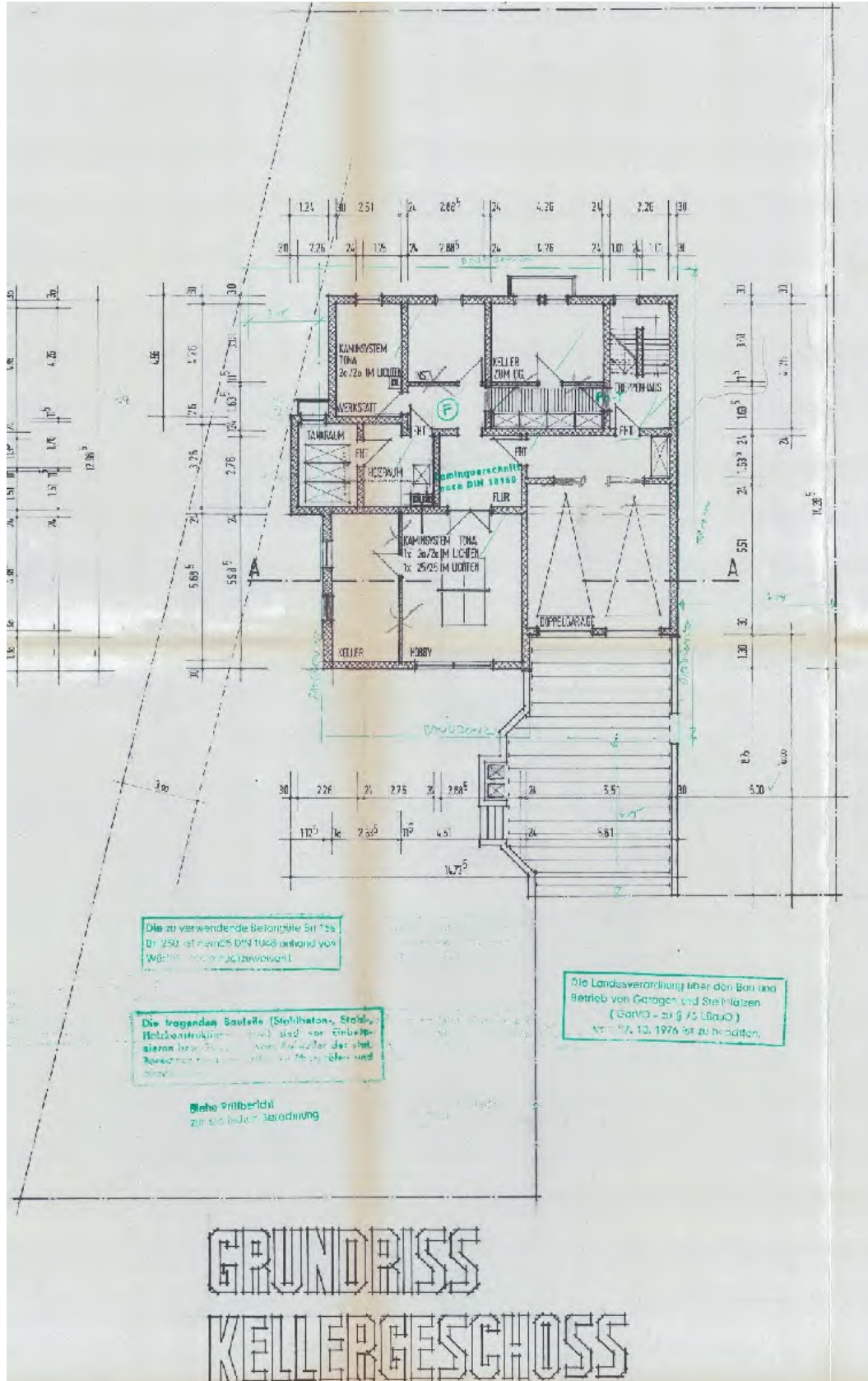


Lageplan



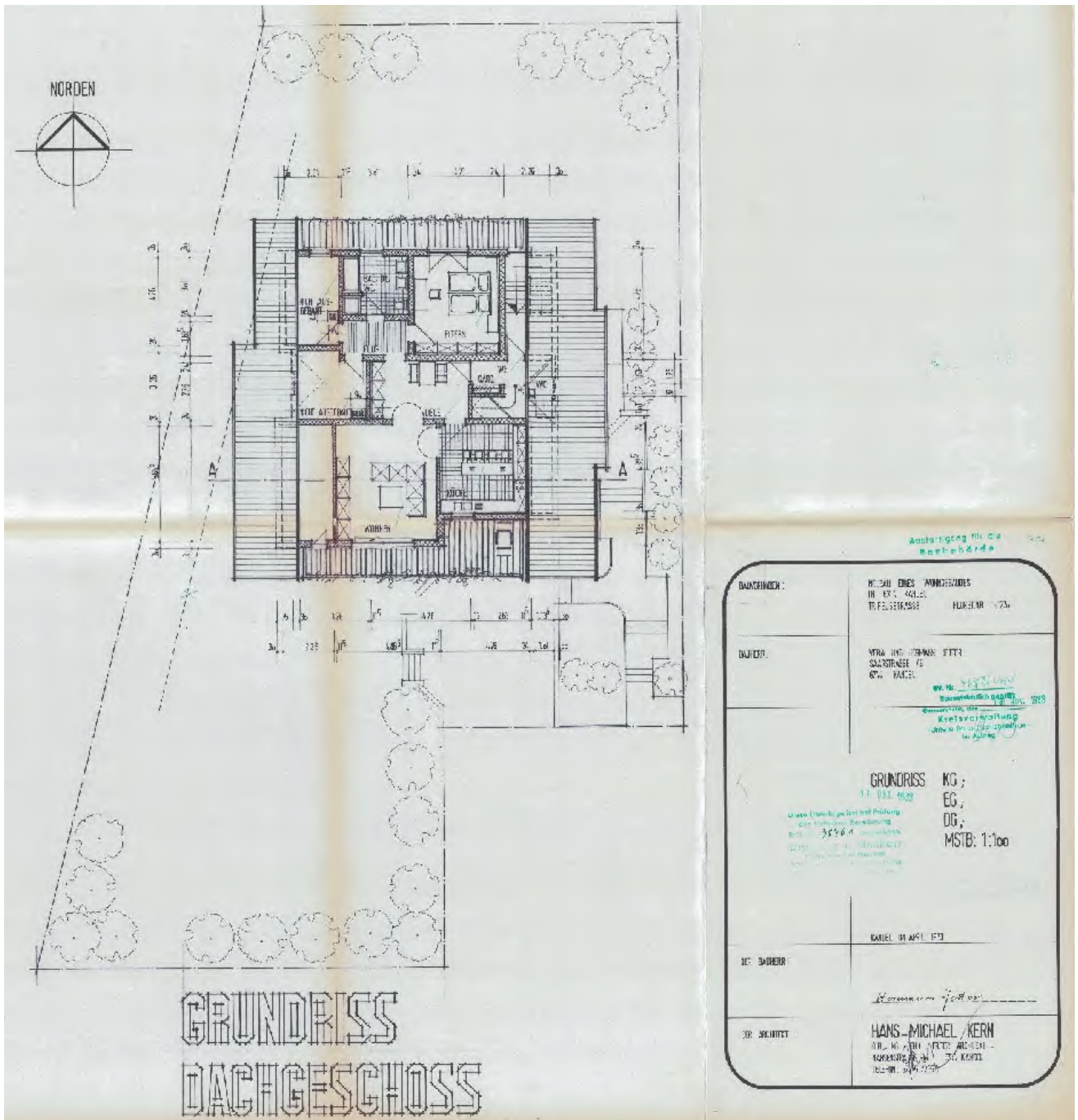
# Grundriss

## Untergeschoss

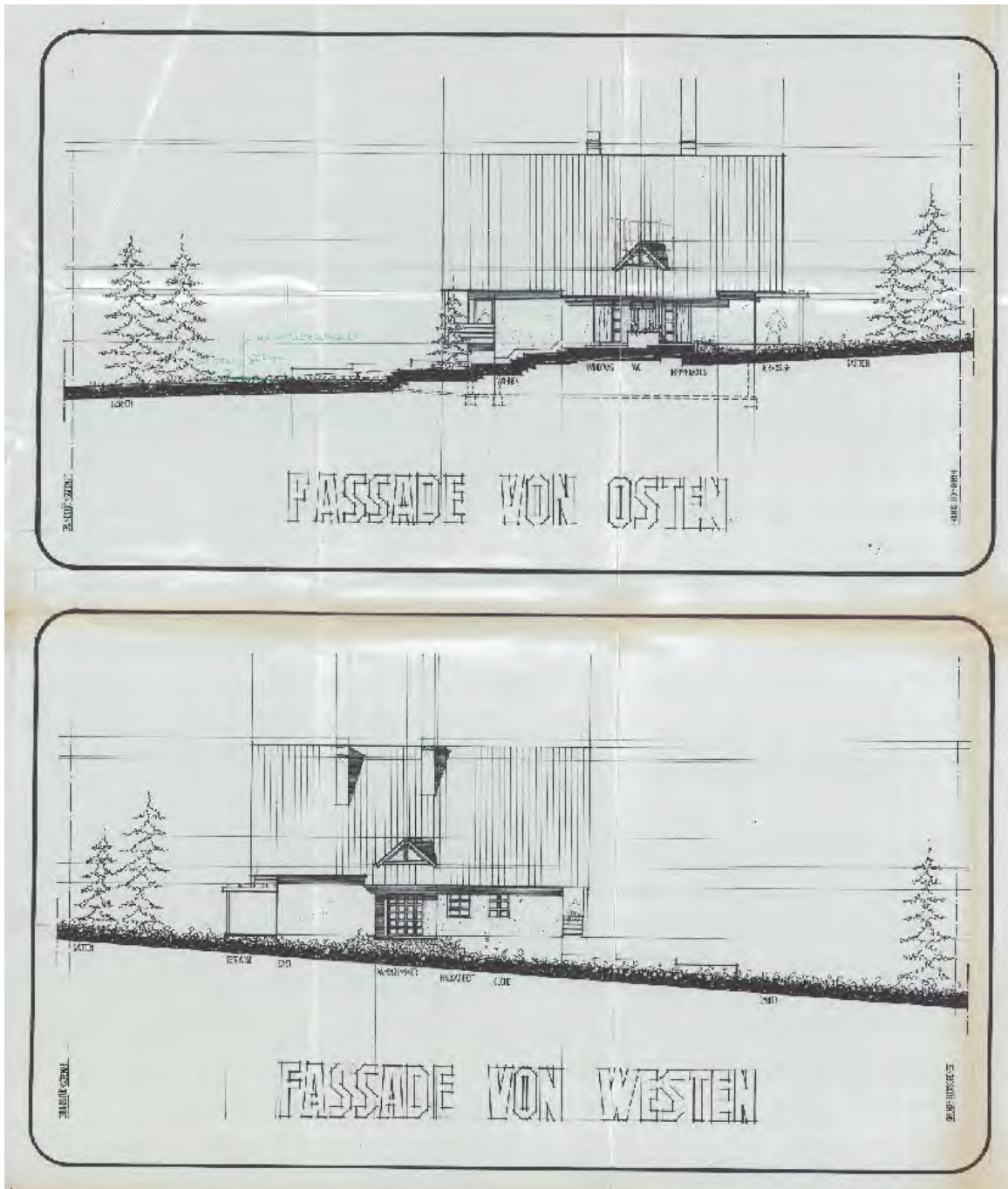


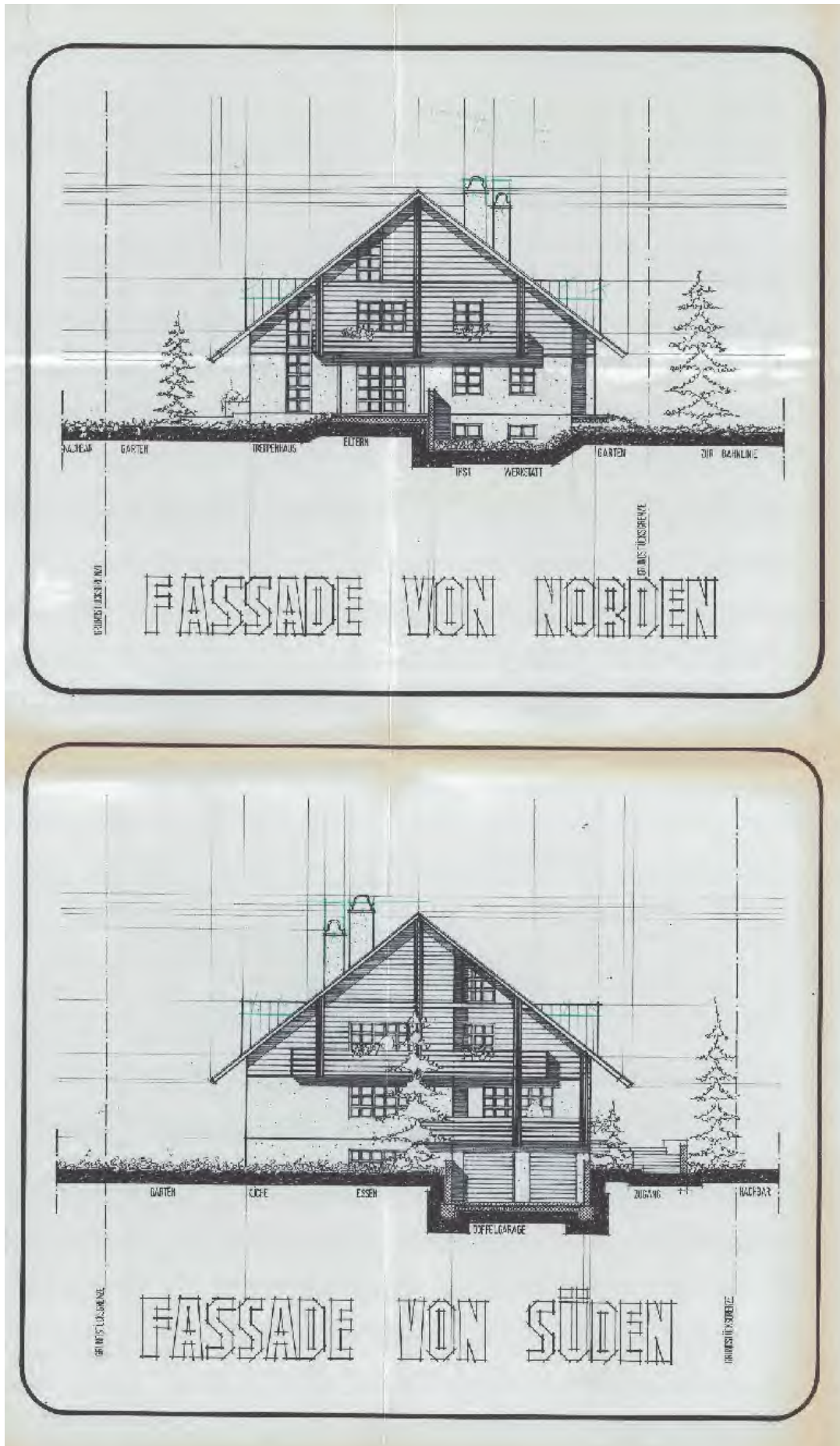


Dachgeschoss

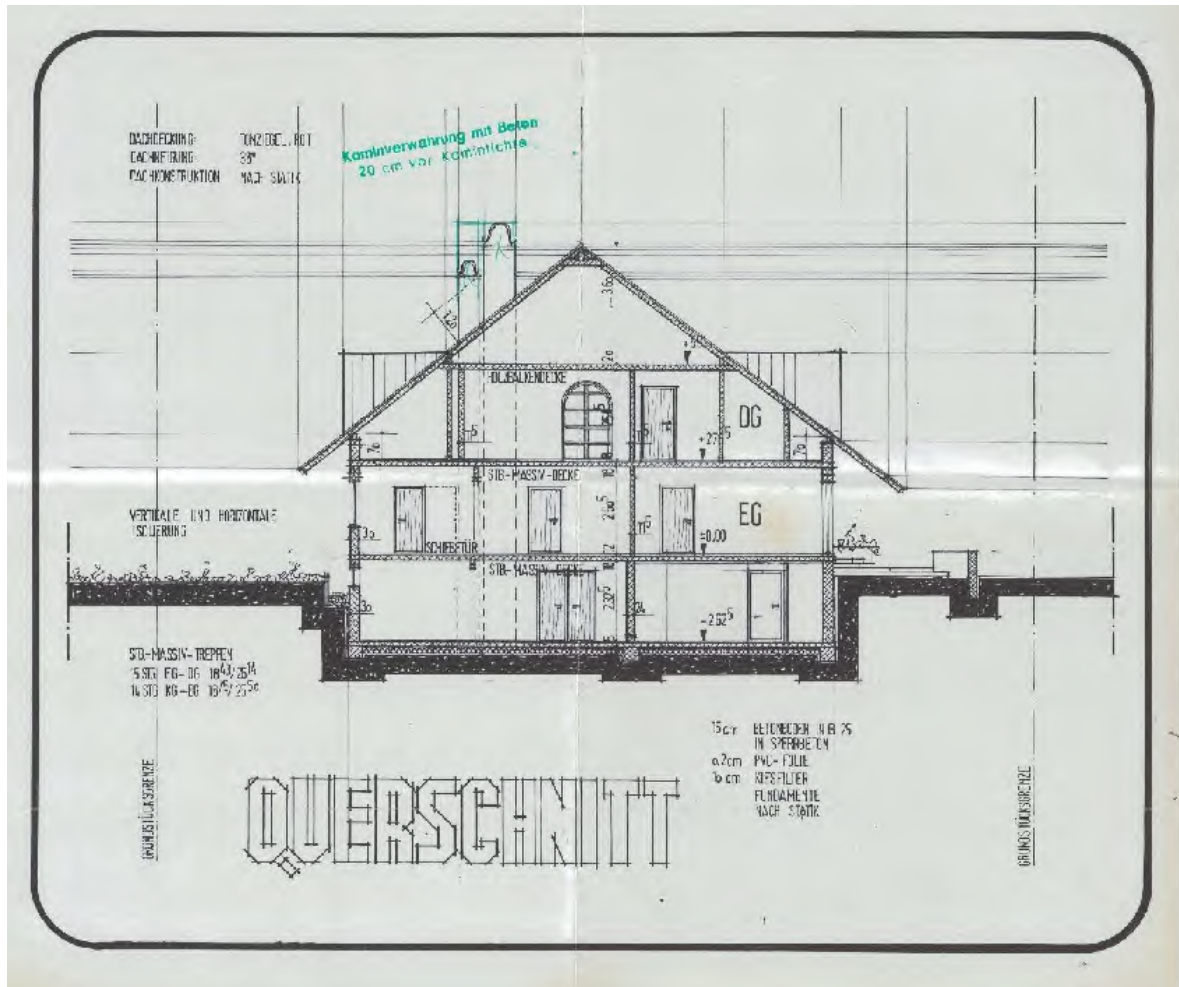


## Ansichten





### Schnitt



## Wohnflächenberechnung

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche nach WoFIV [m <sup>2</sup> ]
<b>Untergeschoss</b>			
<b>Zubehörfäche</b>			
	Flur	6,532	6,420
	Flur	7,963	7,850
	Flur	6,965	6,848
	Garage	30,360	30,140
	Heizung	7,460	7,280
	Hobby	39,795	39,542
	Keller	12,823	12,678
	Ölraum	6,520	6,415
	Technik	13,823	13,580
	Treppenhaus	4,283	4,200
	WC	2,289	2,229
	Werkstatt	9,585	9,455
<b>Summe Zubehörfäche</b>		<b>148,398</b>	<b>146,637</b>
<b>Summe Untergeschoss</b>		<b>148,398</b>	<b>146,637</b>
<b>Erdgeschoss</b>			
<b>Wohnfläche</b>			
	Bad	9,060	8,940
	Balkon	16,478	4,074
	Diele	14,900	14,739
	Essen	22,556	22,364
	Flur	4,921	4,829
	Garderobe	1,971	1,914
	Gast	10,458	10,325
	HWR	5,486	5,389
	Kaminzimmer	10,385	10,250
	Küche	11,788	11,650
	Schlafen	20,278	20,098
	Terrasse überdeckt	7,023	1,727
	WC	1,998	1,940
	Windfang	4,688	4,598
	Wohnen	23,831	23,634
<b>Summe Wohnfläche</b>		<b>165,821</b>	<b>146,470</b>
<b>Zubehörfäche</b>			
	Treppenhaus	3,658	3,575
<b>Summe Zubehörfäche</b>		<b>3,658</b>	<b>3,575</b>
<b>Summe Erdgeschoss</b>		<b>169,479</b>	<b>150,045</b>

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche nach WoFIV [m <sup>2</sup> ]
<b>Dachgeschoss</b>			
<b>Wohnfläche</b>			
	Bad	9,060	8,940
	Balkon	15,463	3,807
	Balkon	26,715	6,240
	Diele	12,732	12,586
	Flur	4,365	4,278
	Garderobe	4,074	3,876
	Küche	18,425	17,823
	Schlafen	20,278	20,098
	WC	3,201	1,867
	Wohnen	27,478	27,268
	Zimmer	12,713	8,015
	Zimmer	10,399	10,179
	Zimmer	10,542	7,900
<b>Summe Wohnfläche</b>		<b>175,445</b>	<b>132,875</b>
<b>Zubehörfäche</b>			
	Treppenhaus	4,283	2,682
<b>Summe Zubehörfäche</b>		<b>4,283</b>	<b>2,682</b>
<b>Summe Dachgeschoss</b>		<b>179,728</b>	<b>135,556</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>497,605</b>	<b>432,238</b>

Wohn- Nutzfläche	Wohnfläche	Zubehörfäche	Total
Untergeschoss		146,637	146,637
Erdgeschoss	146,470	3,575	150,045
Dachgeschoss	132,875	2,682	135,556
<b>Total</b>	<b>279,344</b>	<b>152,894</b>	<b>432,238</b>