

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
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24710
Az. Gericht: 3 K 108/23
Datum: 06.09.2024
pdf-Ausfertigung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für den 1/11 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Weingarten, Flurstück Nr. 4804/8
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Reihenhause Nr. 3 laut Aufteilungsplan
(bei den Räumlichkeiten Nr. 3 handelt es sich um ein Reihennittelhaus)
Am Weiher 26 in 67366 Weingarten
folgende Sondernutzungsrechte sind mit dem SE-Nr. 3 verbunden:
Sondernutzungsrecht an der im Lageplan „dunkelgrün“ umrandeten Grundstücksfläche



SNR an grün umrandeter Grundstücksfläche



Westansicht

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

Wertermittlungstichtag: 02.04.2024

Qualitätsstichtag: 02.04.2024

Verkehrswert: 390.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5	Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag	3
1.6	Grundbuchauszug / Katasterangaben	3
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	4
1.8	Feststellungen für das Gericht	5
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	8
3.1	Grundstücksgestalt und -größe	8
3.2	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3	Rechte und Belastungen	9
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand	11
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.7	Flächen und technische Daten.....	15
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	16
4.1	Immobilienmarkt	16
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	17
4.3	Verfahrenswahl.....	18
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.5	Sachwertermittlung	20
4.6	Ertragswertermittlung	25
4.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	28
4.8	Verfahrensergebnisse	29
4.9	Verkehrswert	30
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	31
	ANLAGEN.....	32
	Anlage 1: Makrolage	32
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024.....	33
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts.....	34
	Anlage 4: Aufteilungsplan	35
	Anlage 5: Grundrisse, Schnitt.....	36
	Anlage 6: Ansicht, Grundriss, Schnitt Nahwärmestation	42
	Anlage 7: Fotos.....	43

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein Reihemittelhaus mit Sondernutzungsrecht an der „dunkelgrün“ umrandeten Grundstücksfläche, Am Weiher 26, 67366 Weingarten (1/11 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Weingarten, Flurstück Nr. 4804/8 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten Nr. 3 laut Aufteilungsplan).

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 23.01.2024 mit dem Aktenzeichen 3 K 108/23 im Zwangsversteigerungsverfahren

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

Das Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 12 Seiten Anlagen.

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 um 9.00 Uhr angekündigt. Zu diesem Termin war die Antragstellerin durch ### vertreten, die Antragsgegnerin war nicht anwesend.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag 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.

Wertermittlungstichtag ist der 02.04.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

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

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.04.2024 mit letzter Änderung vom 21.12.2023 vor.

Amtsgericht	Germersheim
Grundbuch	Weingarten
Grundbuchblatt	1506 (Wohnungsgrundbuch)
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1 und 2 zu 1</u> 1/11 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung: Weingarten Flurstück Nr.: 4804/8 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Am Weiher 16, 18, 20, 22 Größe: 2.267 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Reihnhaus

Nr. 3 laut Aufteilungsplan. [...]

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an der im Lageplan „dunkelgrün“ umrandeten Grundstücksfläche.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 24.01.2012 (UR-Nr. 145/2012 R., Notar Gerhard Regel in Schifferstadt); hierher übertragen aus Blatt 1371; eingetragen am 14.03.2012.

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 23.02.2024 überein.

Abteilung I:
(Eigentümer) XXX

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage) für Stadtwerke Speyer GmbH, Speyer. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 24.01.2012 (UR-Nr. 145/2012 R., Notar Gerhard Regel in Schifferstadt) eingetragen am 14.03.2012.

lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungs- und Bezugsverbot) für Stadtwerke Speyer GmbH, Speyer. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 24.01.2012 (UR-Nr. 145/2012 R., Notar Gerhard Regel in Schifferstadt) eingetragen am 14.03.2012.

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 3 K 108/23); eingetragen am 21.12.2023.

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, Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Grundbuchamt Germersheim
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Germersheim, bereitgestellt am 27.02.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Germersheim vom 23.02.2024
- Auskunft der Verbandsgemeinde Lingenfeld bzgl. Bauleitplanung vom 23.02.2024
- Auskunft über Abgabenzustand von der Verbandsgemeinde Lingenfeld vom 03.09.2024
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster der SGD Süd vom 25.03.2024
- Auskunft der Stadtwerke Speyer vom 06.09.2024
- Einsicht Denkmalliste Landkreis Germersheim
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 02.04.2024
- Fotodokumentation vom 02.04.2024

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. 3.4.6).
- b) Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob eine Hausverwaltung bestellt ist.
- c) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich eigengenutzt.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Es liegen hierzu keine Informationen vor.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Ein Hinweis auf einen Gewerbebetrieb findet sich am Briefkasten/Klingel nicht.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Maschinen- oder Betriebseinrichtungen sind im Vorgartenbereich nicht vorhanden.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Gemeinde Weingarten liegt in Rheinland-Pfalz in der Metropolregion Rhein-Neckar im Süden der Vorderpfalz. Weingarten ist Teil der Verbandsgemeinde Lingenfeld, hierzu zählen neben Lingenfeld, Freisbach, Lustadt, Schwegenheim, Weingarten (Pfalz) und Westheim (Pfalz).

Gemäß Landesplanung ist die Gemeinde kein zentraler Ort.

Weingarten zählt rd. 1.911 Einwohner (Stand 31.12.2023). Die Einwohnerzahl hat seit 2011 um rd. 15 % zugenommen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist im unten abgebildeten Diagramm dargestellt. Der Anteil der Altersklasse '65 Jahre und älter' liegt in Weingarten bei 18,6 % und damit unter dem mittleren Anteil von Gemeinden gleicher Größenklasse in Rheinland-Pfalz.¹



Weingarten verfügt über einige Handwerks- und landwirtschaftliche Betriebe. Der größte Gewerbeanteil in der Verbandsgemeinde entfällt auf die Dienstleistungsbranche.

Der Kaufkraftindex für Weingarten beträgt 108,8, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0.²

Die VG Lingenfeld ist dem Demografietyt 9 zuzuordnen (Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden).³

Die Arbeitslosenquote liegt zum Wertermittlungstichtag im Landkreis Germersheim mit 4,6 % rd. 0,6 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,4 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: April 2024).⁴

Weingarten ist gut über die B 272 und die B 9 bzw. A 65 an das Fernstraßennetz angebunden. Der internationale Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 112 km innerhalb einer Stunde und zehn Minuten zu erreichen, der Baden Airport ist ca. 80 km entfernt. Weingarten verfügt über Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus). Anschluss an das regionale Schienennetz gibt es in Lingenfeld (6 km entfernt) und in Landau (19 km entfernt), Anschluss an das Fernverkehrsschienennetz gibt es in Karlsruhe und in Mannheim.

¹ Quelle: <https://www.statistik.rlp.de/>

² Quelle: GfK-Regionaldaten 2020 veröffentlicht durch die RHEINPFALZ Verlag und Druckerei GmbH & Co. KG.

³ Quelle: www.wegweiser-kommune.de.

⁴ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

2.2 Mikrolage

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Westen der Gemeinde Weingarten, nördlich der aus dem Ort führenden Kreisstraße K 32 im Wohngebiet „Am oberen Neugraben, Krummäcker West“ auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei Lehr.

Immissionen

In der Nachbarschaft befindet sich der Hainbachhof (ein Landwirtschaftsbetrieb für Gemüsebau).

Im Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass von den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben zeitweilig Immissionen einwirken können. Die Reihenhausbauung ist als Lärmschutzbebauung für das restliche Baugebiet konzipiert, auf der Ostseite sind daher keine Öffnungen (Fenster, Lüftungen) zu Aufenthaltsräumen zulässig. Zwischen der Kreisstraße und dem Wohngebiet ist zudem ein Lärmschutzwall errichtet.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden keine Besonderheiten festgestellt.

Umgebung/Bebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet und grenzt im Osten an einen Gemüsebaubetrieb an.

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht aus Wohngebäuden (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser).

Verkehrs- und Geschäftslage

Weingarten ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, die nächste Bushaltestelle (HP Schierlingsgarten) liegt in etwa 700 m Entfernung im Ort. Es verkehren Buslinien nach Germersheim, Speyer, Landau und Neustadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort eingeschränkt vorhanden (Bäcker, Bank). Ein umfangreiches Angebot gibt es im benachbarten Schwegenheim (Penny, Rewe, dm-drogeriemarkt).

Das Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen ist ausreichend (2 Kindertagesstätten und Grundschule im Ort, Realschule plus in Lingenfeld),

Allgemeinmediziner und Apotheke sind im Ort vorhanden, weitere Ärzte und Krankenhaus in Lingenfeld und Germersheim.

Die Entfernung zur Verbandsgemeindeverwaltung in Lingenfeld beträgt rd. 6 km.

Freizeitmöglichkeiten

In Weingarten (Pfalz) und um Weingarten als Ausgangspunkt bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, v.a. durch die Nähe zum Rhein und die gute Erreichbarkeit von Pfälzer Wald im Westen.

3 OBJEKTBE SCHREIBUNG

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück Flurstück Nr. 4804/8 liegt östlich der Straße Am Weiher.

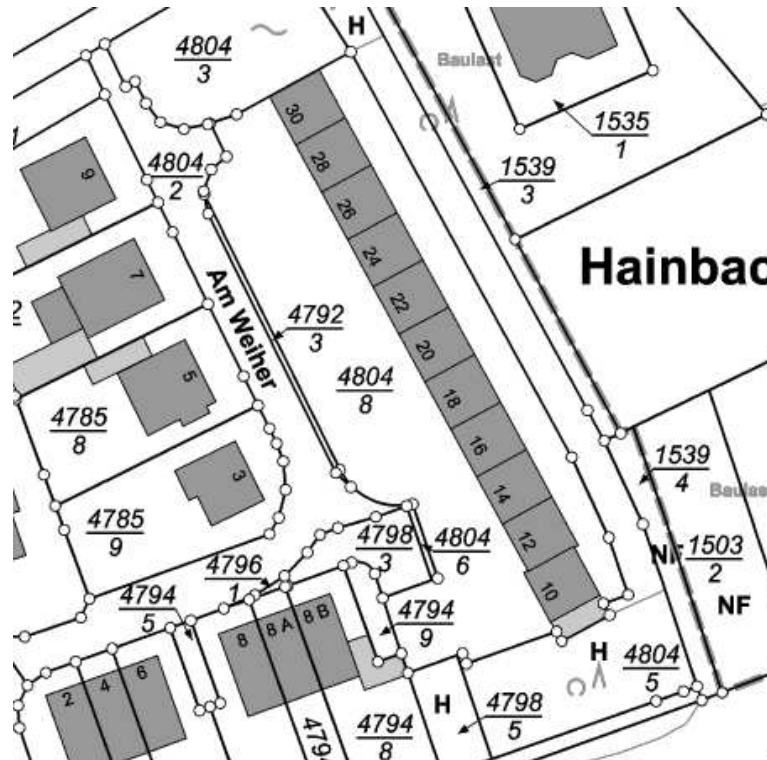
Das Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 2.267 m² auf.

Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und stimmt mit der Angabe im Flurstücks- und Eigentüternachweis überein.

Das Grundstück weist eine Breite in Nord-Süd-Richtung von mehr als 80 m auf.

Die Grundstückstiefe im Bereich von SE-Nr. 3 beträgt rd. 27,5 m.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist insbesondere entlang der westlichen Grundstücksgrenze unregelmäßig und an den Verlauf des Straßenkörpers angepasst.



Das Grundstück ist mit 1 Baukörper (Reihenhausbebauung) bebaut.

Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist weitgehend eben bis leicht abfallend zum im Norden des Wohngebiets verlaufenden Fließgewässers Hainbach.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risikobereich überflutungsgefährdeter Gebiete.⁵ Im Norden grenzt das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Hainbachs an das Wohngebiet an.

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, das Wasserschutzgebiet Weingarten liegt nordöstlich der Ortschaft.⁶

⁵ Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>

⁶ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch Blatt 1506 ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk vorhanden.

Im Grundbuch Blatt 1506 sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage) für Stadtwerke Speyer GmbH, Speyer. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 24.01.2012 (UR-Nr. 145/2012 R., Notar Gerhard Regel in Schifferstadt) eingetragen am 14.03.2012.

lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungs- und Bezugsverbot) für Stadtwerke Speyer GmbH, Speyer. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 24.01.2012 (UR-Nr. 145/2012 R., Notar Gerhard Regel in Schifferstadt) eingetragen am 14.03.2012.

lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 3 K 108/23); eingetragen am 21.12.2023.

Hinweis: Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen, auf die Eintragungen unter der lfd. Nr. 1 und 2 wird in Abschnitt 4.7 eingegangen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es sind keine sonstigen privatrechtlichen Rechte wie z.B. ein Mietverhältnis bekannt.

Das Objekt wird von der Antragsgegnerin bewohnt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan von Weingarten stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche (W) dar.

Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Lingenfeld im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Bebauungsplan „Am Oberen Neugraben-Krummacker, Teilbereich West – am Oberen Neugraben“ mit Bekanntmachung vom 17.04.2008 trifft u.a. Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsobjekts: Allgemeines Wohngebiet (WA), geschlossene Bauweise, GRZ 0,4, max. 1 Wohneinheit je Gebäude sowie Mindest- und Maximal-Firsthöhen und gibt eine Baulinie im Osten vor. Die geschlossene Bauweise soll eine Lärmschutzbebauung sicherstellen, auf der Ostseite (Baulinienbereich) sind keine Öffnungen (Fenster, Lüftungen) zu Aufenthaltsräumen zulässig.

Im Bereich des Bewertungsobjekts besteht eine rechtskräftige Stellplatzsatzung vom 03.03.2022 zur Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze.

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 18.10.2011 zu dem Bauvorhaben Nr. 11/2/0748/WEI/B und die zugehörigen bauaufsichtlich geprüften Planunterlagen bereitgestellt. Mit der Ausführung des Vorhabens wurde am 30.07.2012 begonnen, die Fertigstellung wurde für den 19.07.2023 angezeigt.

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 Am Weiher 26 nicht aufgeführt. Daher wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Germersheim liegt eine schriftliche Mitteilung vom 23.02.2024 vor, dass im Baulastenverzeichnis für das Grundstück Gemarkung Weingarten, Flurstück-Nr. 4804/8 keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Teilungserklärung / Aufteilungspläne / Eigentümergemeinschaft

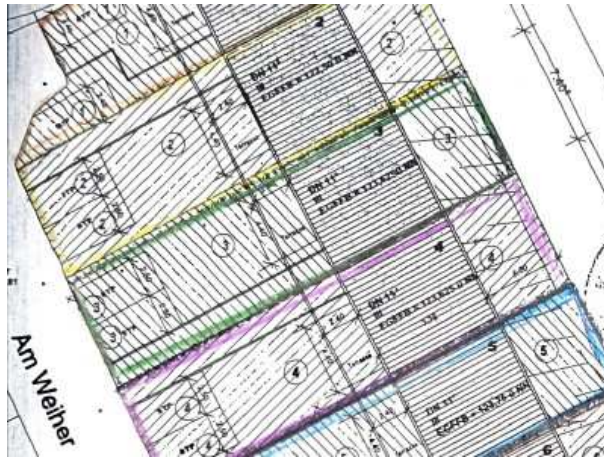
Die Teilungserklärung (URNr. 145/2012 R.) vom 24.01.2012 weist 11 Wohnungseigentume aus (Reihenhäuser).

Die Teilungserklärung und die darin enthaltene Gemeinschaftsordnung (Anlage 1) enthält u.a. folgende Regelungen:

Sondernutzungsrechte:

Die im Aufteilungsplan mit Nrn. 1 bis 11 bezeichneten Terrassen sowie die mit Nrn. 1 bis 11 bezeichneten Stellplatzflächen und sonstigen Außenflächen sind nicht Sondereigentum, sondern zur Sondernutzung ausgewiesen. Jeder Sondereigentümer erhält das ausschließliche Nutzungsrecht am gesamten gemeinschaftlichen Eigentum des Reihenhauses, in der sein Sondereigentum liegt. Das Sondernutzungsrecht erstreckt sich darüber hinaus auf die gesamte Grundstücksfläche, auf der das jeweilige Reihenhaus steht und die das jeweilige Haus umgibt, einschließlich Terrasse und – soweit vorhanden – einschließlich Stellplatzflächen. Die Grenze zwischen den Häusern und den jeweiligen Grundstücksteilen wird in der Mittellinie der Trennmauern (Trennfuge) gezogen, soweit eine solche vorhanden ist. Die Sondernutzungsrechte sind in einem Übersichtsplan farbig gekennzeichnet.

Das Sondernutzungsrecht zur Einheit Nr. 3 ist dunkelgrün gekennzeichnet. Der vollständige Aufteilungsplan ist ebenfalls den Anlagen zum Gutachten beigelegt.



Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluss des anderen Sondereigentümers so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre, wobei jedoch die Wartung und Unterhaltung etwaiger gemeinsamer Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Energieleitungen und entsprechender Anlagen wechselseitig gestattet ist.

Wärmeversorgung: Die Wärmeversorgung erfolgte bis zum 31.09.2023 auf Basis des Wärmelieferungsvertrags und Betriebsführungsvertrags vom 20.12.2011 mit den Stadtwerken Speyer GmbH. Die Eigentümer verpflichteten sich weder Wärme zu Heizzwecken noch zur Warmwasserbereitung selbst zu er-

zeugen oder von Dritten zu beziehen. Der Vertrag wurde zum 01.10.2023 von den Stadtwerken gekündigt. Gemäß vorliegender Information wurde der Betrieb zunächst von der Eigentümergemeinschaft fortgeführt.

Unterhaltungspflicht: Jeder Miteigentümer hat die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Lasten und Kosten: Jeder Miteigentümer trägt die auf seinen Haus- und Grundstücksteil treffenden Kosten und Lasten alleine. Nur soweit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind sie nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen; dies gilt insbesondere auch für die Kosten, die bezüglich der Nahwärmestation anfallen.

Eigentümerversammlung: Das Erfordernis einer jährlichen Eigentümerversammlung ist abbedungen. Jede Einheit hat in der Eigentümerversammlung eine Stimme. Es konnte in Erfahrung gebracht werden, dass im Jahre 2013 eine erste Eigentümerversammlung abgehalten wurde und zu diesem Zeitpunkt keine Hausverwaltung bestellt war. Aktuellere Angaben liegen mir nicht vor.

Zweifelsfragen: In allen Zweifelsfragen bei der Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes und der vorstehenden Vereinbarung ist davon auszugehen, dass die Sondereigentümer so zu behandeln sind, als ob sie Alleineigentümer von elf selbstständigen Grundstücken mit einem Reihenhause wären.

Protokolle von Eigentümerversammlungen liegen mir nicht vor.

3.4.6 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd mit Datum 20.03.2024 liegt vor.

Demnach ist das Grundstück Flurstück Nr. 4804/8 in der Gemarkung Weingarten im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) als Teilbereich einer bodenschutzrechtlich relevanten Fläche erfasst:

Reg.-Nr.: 334 05 0332 – 5003 / 000 – 00: Ehemalige Ziegelei Lehr, Weingarten.

Status: Altstandort, nicht altlastverdächtig (ASO nav).

Das Gelände wurde im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erkundet. Hierbei wurden gemäß Besprechungsvermerk vom 11.11.1996 während des Rückbaus der Anlagen keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Laboranalysen an Bodenproben wurden nicht durchgeführt. Bei der Bewertung der Fläche wurde eine geplant Wohnbebauung sowie die aktuelle gewerbliche Nutzung berücksichtigt. Neuere Erkenntnisse, nach 1997, liegen nicht vor.

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

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt schadstoff- und kontaminationsfrei erstellt wurde, dies betrifft ebenfalls den Holzschutz.

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

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

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld vom 03.09.2024 sind keine Beiträge, wie Erschließungsbeiträge und Vorausleistungen nach BauGB, Beiträge nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen, Kanalanschlussbeiträge, offen. Um- und Ausbaumaßnahmen werden zukünftig über „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ finanziert.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden (Strom, Gas, Wasser, Kanalanschluss, Telekommunikation).

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

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. 4804/8 in der Gemarkung Weingarten ist 1 Baukörper errichtet, bestehend aus 11 Wohnungen (11 Reihenhäuser).

Nachfolgend wird das Reihenhaus (SE-Nr. 3) beschrieben.

Das Objekt konnte nur von außen von der Westseite besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die Beschreibung bezieht sich im Wesentlichen auf die Baubeschreibung zur Teilungserklärung (Anlage 3). Die Richtigkeit der Beschreibung kann nicht geprüft werden.

3.6.1 Sondereigentum Nr. 3

Das Gebäude ist ein massiv errichtetes, nicht unterkellertes, 3-geschossiges Wohnhaus mit flach geneigtem Dach.

Baujahr / Modernisierungen

Das Wohnhaus wurde 2013 fertiggestellt.

Modernisierungsarbeiten wurden nach der Errichtung folgende durchgeführt: keine bekannt.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

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

Gemäß vorliegender Baubeschreibung wurden die Reihenhäuser als Energieeffizienzhaus 70 geplant, d.h. das Objekt benötigt im Vergleich zu einem Neubau nach dem zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Anforderungen rechnerisch 30 % weniger Primärenergie.

Gemäß Baubeschreibung weisen die Wohnhausaußenwände eine Mauerwerkstärke von 15 cm auf und sind mit 16 cm Polystyrol-Dämmplatten gedämmt.

Die Fenster sind aus dem Baujahr, Zweifach-Isolierverglasung, U-Wert 1,3.

Die Dachebene ist mit Mineralwolle, d 24 cm, gedämmt.

Die Wärmeversorgung erfolgt für die Eigentümer der Reihenhäuser mit einem Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung und einem Gasspitzenkessel.

Geschosse / Nutzung

Das Wohnhaus besteht aus Erd- und 2 Obergeschossen.

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken genehmigt.

Konstruktive Merkmale

Das Gebäude verfügt über ein flach geneigtes Dach mit zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion und einer Dachabdichtung mit einem Bitumen-Abdichtungssystem auf Holzschalung.

Ein separater Schornstein im Reihenhaus ist nicht vorhanden.

Die vorgehängten Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen, der Sockel ist farblich nicht abgesetzt.

Die realisierte Gründung des Gebäudes ist nicht bekannt. In der Baubeschreibung werden die beiden Gründungsvarianten Bodenplatte und Streifenfundament beschrieben, die Entscheidung trifft hierzu der Bauherr.

Die Außen- und Innenwände sind mit Kalksandsteinen gemauert. Die Außenwände sind gedämmt (ca. 16 cm). Die Haustrennwände sind gemäß vorliegender Grundrisszeichnungen und Baubeschreibung zweischalig ausgeführt.

Die nicht tragenden Innenwände sind als Trockenbauwände mit Gipskartonbekleidung erstellt.

Die Geschossdecken sind Stahlbetondecken.

Hauseingang

Der Zugang zum Objekt erfolgt von der Westseite über den befestigten, mit Sondernutzungsrecht zugeordneten Zugang.

Das Eingangsniveau liegt 1 Treppenstufe über dem Zugangsniveau. Die Eingangsstufe ist aus Beton.

Der Hauseingang ist nicht überdacht.

Die Klingel befindet sich neben der Eingangstür, der Briefkasten ist zwischen Stellplatz und Gartenfläche vor die Einfriedung gesetzt.

Hauseingangstür aus Kunststoff, Kunststoffrahmentür mit feststehendem Oberlicht, zusätzliche Verriegelungen im Falzbereich.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Zähler- und Hausanschlusssicherung in gemeinschaftlichem Hausanschlussraum. Unterverteilung mit Sicherungsautomaten im Sondereigentum. Installation nach einschlägigen VDE-Vorschriften. Abschaltbare Terrassensteckdose, Gegensprechanlage.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden. Mehrschichtverbundrohrleitungen. Warm- und Kaltwasseranschluss in Küche und Bad. Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum im DG. Außenwasseranschluss.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation, Abwasser-Fall-Leitungen in HT-Kunststoffrohren.

Heizungsanlage- und Warmwasser: Wärmeversorgung mit einem Blockheizkraft (BHKW) mit Kraft-Wärme-Kopplung, betrieben seit 01.10.2023 durch die Eigentümergemeinschaft. Die Zentrale befindet sich in einem Anbau an Haus Nr. 10 (SE-Nr. 11). Die Abrechnung der Raumwärme und des Warmwassers erfolgt für jedes Sondereigentum separat. Die Steigleitungen zur Versorgung der Reihenhäuser verlaufen im Dachbereich zu den Wärmeübergabestationen in den Hauswirtschaftsräumen im DG. Raumwärmeverteilung über profilierte Plattenheizkörper.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Terrasse.

Besondere Einrichtungen: keine bekannt.

Grundriss/Raumaufteilung

Die nachfolgenden Angaben zur Raumaufteilung sind den in der Anlage beigelegten Grundrissen entnommen. In den Grundrissen sind alle Aufenthaltsräume nach West zum restlichen Wohngebiet ausgerichtet, Küche, Bad, WC, Hauswirtschaftsraum und Treppenhaus befinden sich auf der Ostseite.

Erdgeschoss (EG): Wohnen/Essen, Küche, WC, Windfang, Terrasse auf der Westseite und Gartenzugang auf der Ostseite.

Obergeschoss (OG): 2 Zimmer, Bad, Flur.

Dachgeschoss (DG): 1 Zimmer, Hauswirtschaftsraum, Flur.

Ausstattungsmerkmale (Alle Angaben ebenfalls aus der Baubeschreibung)

Bodenbeläge: nicht bekannt (Gestaltung in Eigenleistung)

Wandbekleidung: Gespachtelter Gipsputz- oder Gipsdielenwände (Gestaltung in Eigenleistung)

Deckenbekleidung:	Sichtbeton (Gestaltung in Eigenleistung)
Fenster:	Dreh- und Dreh-Kipp-Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Außenfensterbank Aluminium, Innenfensterbänke Naturstein, Rollläden mit Kurbelantrieb
Türen:	Zimmertüren Röhrenspantüren, Weißlack
Treppe:	Stahl-/Holzkonstruktion mit Trittstufen aus Holz
Sanitärräume:	Wand- und Bodenfliesen, jeweils 2 Raumwände ca. 1,20 m hoch gefliest, 15 x 15 cm bzw. 30 x 30 cm, weiß <u>Ausstattung WC EG</u> Tiefspül-WC wandhängend, Handwaschbecken. <u>Ausstattung Bad 1.OG</u> Tiefspül-WC wandhängend, Waschtisch, Badewanne, Dusche
Terrasse:	Terrasse über Wohnzimmerbreite, mit Terrassenplatten (Betonplatten) befestigt, nicht überdacht

Hausgeld, Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Gemäß Gemeinschaftsordnung wird keine gemeinsame Instandhaltungsrücklage gebildet. Die Sondereigentume sollen wie Alleineigentum abgerechnet werden.

3.6.2 Kfz-Stellplätze

Zwischen Straße und Vorgarten befinden sich auf der mit Sondernutzungsrecht zugeordneten Grundstücksfläche zwei befestigte Stellplätze. Die Stellplätze sind mit Betonsteinen gepflastert.

3.6.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Abwasser), Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Befestigte Flächen. Einfriedung. Gartenanlage und Pflanzungen.

Hinweis: Die rückwärtige Gartenfläche auf dem Grundstück hat eine Tiefe von rd. 5 m. Bei der Ortsbesichtigung wurde vermerkt, dass die tatsächlich genutzte Grundstücksfläche eine größere Tiefe aufweist und eventuell auf das Grundstück Flurstück Nr. 4804/5 ausgedehnt ist. Regelungen hierzu sind mir keine bekannt.

3.6.4 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist in einem äußerlich gepflegten Zustand.

Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ist von außen nicht erkennbar.

Zur tatsächlichen Ausstattung, zu den Hausinstallationen und zum Zustand liegen keine Angaben vor. In der Beschreibung wurde lediglich Bezug auf die Baubeschreibung genommen.

Die energetischen Eigenschaften des Objektes entsprechen zum Zeitpunkt der Genehmigung im Jahre 2011 einem Energieeffizienzhaus 70.

Die Gartenanlage auf der Westseite ist zum Wertermittlungstichtag in einem gepflegten Zustand.

Wertrelevante augenscheinliche Baumängel und Bauschäden oder sonstige Besonderheiten (Instandsetzungsschau) wurden bei der Außenbesichtigung keine festgestellt.

Hinweise auf Hausschwamm liegen nicht vor

3.7 Flächen und technische Daten

Bruttogrundfläche (BGF): Gemäß der vorliegenden Planunterlagen beträgt die, in Anlehnung an ImmoWertV 2021 ermittelte, für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche des Wohnhauses rd. 172 m² (EG, 1.OG, 2.OG).

Wohnfläche (WF): Es liegt eine aus der Bauakte bereitgestellte Wohnflächenberechnung vor:

Architekturbüro

**BV Weingarten
Am Weiher
Haus 1-11**

Wohnflächenberechnung
nach Wohnflächen Verordnung (Fertigmaße)

		l	b		
Erdgeschoss	Wohnen, Essen	5,465	4,435	24,24	
		1,490	1,865	2,779	
		1,250	2,675	3,344	
		0,625	0,950	0,594	30,95 m ²
	Küche	2,480	3,740	9,275	
		-0,300	0,600	-0,180	9,10 m ²
	WC	2,480	1,000	2,480	2,48 m ²
	Windfang	2,470	1,490	3,680	3,68 m ²
	Terrasse	2,400	4,400	0,500	5,28 m ²
	Grundfläche				10,56 m ²
Obergeschoss	Zimmer 1	3,480	4,435	15,434	
		-0,750	1,190	-0,893	14,54 m ²
	Zimmer 2	3,475	4,435	15,412	
		0,750	1,090	0,818	16,23 m ²
	Bad	2,960	2,480	7,341	
		1,880	1,390	2,613	
		-0,300	0,700	-0,210	9,74 m ²
	Flur	2,900	0,990	2,871	2,87 m ²
Dachgeschoss	Zimmer	7,055	4,435	31,289	31,29 m ²
	Abst	2,960	2,480	7,341	
		1,880	1,390	2,613	
		-0,300	0,700	-0,210	9,74 m ²
	Flur	2,900	0,990	2,871	2,87 m ²
	Gesamtwohnfläche				133,50 m ²
	Terrasse 1/2	2,400	4,400	0,500	5,28 m ²
	Grundfläche				10,56 m ²

Plausibilitätskontrolle Wohnfläche				
Ebene	Nutzung	BGF [m ²]	Mietfläche [m ²]	Ausbaufaktor
EG	Wohnen	57,20	46,21	80,8 %
1.OG	Wohnen	57,20	43,38	75,8 %
2.OG	Wohnen	57,20	43,90	76,8 %
Summe		171,60	133,49	77,8 %

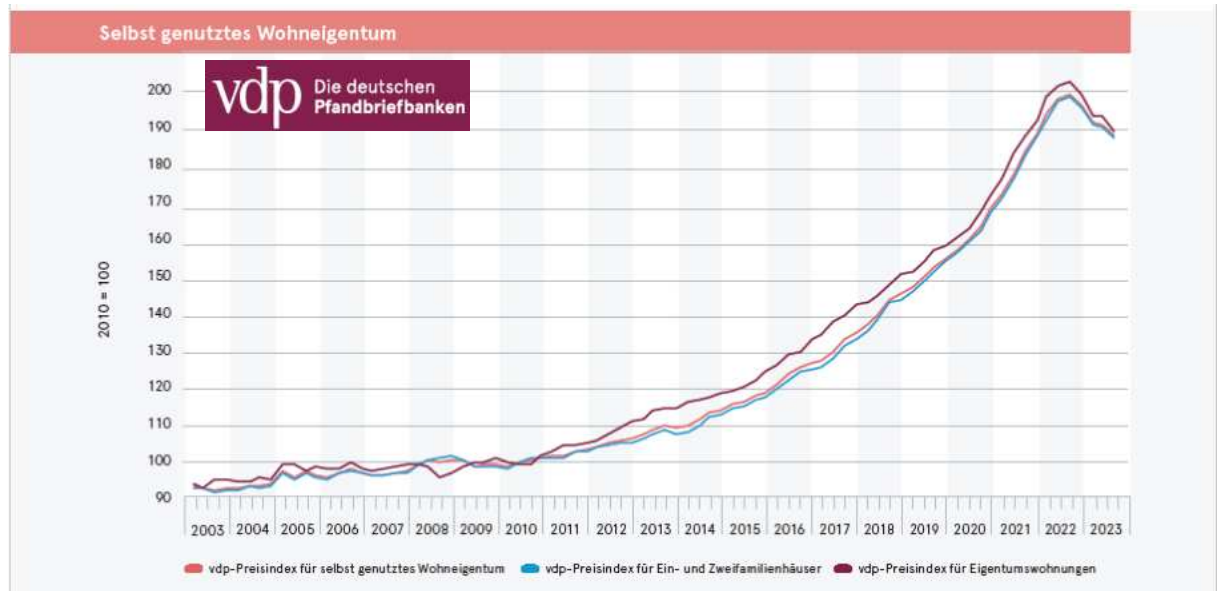
Der Wohnflächenanteil an den zugehörigen Bruttogrundflächen entsprechen einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Für die Plausibilitätskontrolle wurde nur die innenliegende Fläche und der entsprechende Anteil der Bruttogrundfläche herangezogen. Für die Plausibilisierung der Fläche ist somit die in der Wohnflächenberechnung anteilig berücksichtigte Terrassenfläche nicht enthalten.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

In der nachfolgenden Abbildung ist die allgemeine Entwicklung der Immobilienpreise mit der Zeitreihe des Verbands der deutschen Pfandbriefbanken dargestellt. Demnach haben sich die Immobilienpreise in der Zeit von 2003 im Mittel ungefähr verdoppelt.



Die Preise auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz sind aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen, seit 2015, u.a. aufgrund niedrigerer Zinsen, seit 2011/12 mit < 4 % bei Zinsbindung von 10 Jahren, 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.



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat hierzu einen separaten Bericht mit der Entwicklung monatlicher Kaufpreismediane für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Seit Juli 2022 haben sich die Kaufpreise bis Ende 2023 um durchschnittlich rd. 17 % verringert.

Für Objekte mit den Energieklassen C-G sind gemäß Institut der deutschen Wirtschaft die höchsten Abschläge zu beobachten.

IVD-Preisspiegel 2024

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

Gemeinde	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Reihenhäuser zum Kauf - Bestand			
Edenkoben	260.000 €	320.000 €	380.000 €
Germersheim	250.000 €	270.000 €	320.000 €
Haßloch	250.000 €	300.000 €	380.000 €
Landau	220.000 €	270.000 €	315.000 €
Neustadt	250.000 €	305.000 €	385.000 €
Speyer	265.000 €	350.000 €	395.000 €
Einfache Wohnwerte werden umschrieben mit einer einfachen Ausstattung und einer Wohnfläche von ca. 100 m². Mittlere Wohnwerte zeichnen sich aus durch eine Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, einer Wohnfläche von etwa 110 m², Zentralheizung, Bad und WC. Gute Wohnwerte stehen für RH in guter Lage (keine Prestige-Wohngegend) mit guter Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung und einer Wohnfläche von ca. 120 m².			

Die Veröffentlichung des Preisspiegels 2024 mit Stand I. Quartal 2024 zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Kaufpreisänderung von im Mittel – 5 % bis – 10 % auf, in wenigen Fällen von stagnierenden oder 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

Hierzu wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss Rheinpfalz für den Teilmarkt Reihenhäuser für den Bereich Weingarten und umliegende Gemeinden für den Zeitraum der letzten zwei Jahre vor dem Wertermittlungstichtag angefragt. 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. Dies ist auch im vorliegenden Fall zutreffend. Das zu bewertende Wohnungseigentum hat den Charakter eines Einfamilienhaus (Reihenmittelhausbauweise).

Stützend wird das Ertragswertverfahren angewandt. Es dient zur Ergebniskontrolle des Sachwerts.

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 340,00 €/m², Gemarkung Weingarten, Bodenrichtwertzone 0008, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei
Nutzungsart:	MD, Dorfgebiet
Bauweise:	II-geschossige Bauweise
Grundstücksgröße:	350 m ²

Sonstige Bodenrichtwerte in Weingarten sind in nachfolgender Höhe ausgewiesen.

WA-Gebiete: 250 – 350 €/m², MD-Gebiete: 185 - 330 €/m², MI-Gebiet: 350 €/m².

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 Ände-

rungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann mit Indexreihen vorgenommen werden (§ 18 Immo-WertV 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. 63 % nach oben entwickelt, von 2020 auf 2022 wurde der Bodenrichtwert um rd. 29 % um von 2022 auf 2024 um weitere rd. 10 % angehoben.

Aufgrund der aktuellen Stagnierung des Grundstücksmarkts wird keine Anpassung zum WES vorgenommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0	x	340,00 €/m ²	=	340,00 €/m ²
angepasster BRW				rd.	340,00 €/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 weist innerhalb der Bodenrichtwertzone durch die Lage zum landwirtschaftlichen Betrieb eine leicht unterdurchschnittliche Lage auf, hierfür wird ein lagebedingter Abschlag jedoch nicht als erforderlich eingeschätzt.

Größe: Es wird keine Größenanpassung vorgenommen.

Abgabenrechtliche Situation: Es wird angenommen, dass alle 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)	=	340,00 €/m²
---	---	-------------------------------

Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts

Anpassungen	0 % von	340,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
angepasster BRW				340,00 €/m ²

rd. 340,00 €/m²

Marktkonformer anteiliger Bodenwert

Grundstücksgröße 2.267 m²

Miteigentumsanteil 1/11

Anteilige Grundstücksfläche 206,09 m²

Bodenwert	340,00 €/m ²	x	206,09 m ²	=	70.070,91 €
					rd. 70.000,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird der marktkonforme anteilige Bodenwert mit **rd. 70.000,00 €** 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:

Wohnhaus, nicht unterkellert (EG, OG, DG)

rd. 172 m²

Gebäudeart

Das Wohnhaus ist ein nicht unterkellertes Reihennittelhaus, hat ein ausgebautes Erdgeschoss und zwei ausgebaute Obergeschosse.

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV2021 entspricht das Gebäude weitgehend dem nachfolgenden Gebäudetyp:

Gebäudetyp 3.31 (Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, nicht unterkellert, Reihennittelhaus).

Gebäudestandard

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

Die Standardstufe wird wie nachfolgend aufgeführt ermittelt und mit gerundet 3,18 hergeleitet, die Standardstufe entspricht einem mittleren Gebäudestandard.

Für die Einordnung in die Standardstufe ist Folgendes maßgeblich:

- Die Außenwände sind einschalig gemauert, Wärmedämmverbundsystem (nach 2005)
- Flachdach, Dachdämmung (nach 2005), Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
- massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände mit Dämmmaterial gefüllte Ständekonstruktionen, Holztüren und -zargen
- Betondecken mit Trittschallschutz, Holz-Stahl-Treppenanlage in mittlerer Ausführung
- durchschnittliche Bodenbeläge
- 1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen
- Wärmeversorgung über Blockheizkraftwerk
- zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Unterverteilung mit Kippsicherungen

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil [%]	€/m² BGF, Typ	
	1	2	3	4	5		3.31	
Außenwände			1,0			23%	186,30	
Dächer			1,0			15%	121,50	
Außentüren und Fenster			1,0			11%	89,10	
Innenwände und Türen			1,0			11%	89,10	
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11%	89,10	
Fußböden			1,0			5%	40,50	
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	72,90	
Heizung					1,0	9%	109,35	
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	48,60	
Summe der Anteile						100%		
Gewichtete Standardstufe gerundet						3,18		
Kostenkennwerte der Gebäudeart 3.31	635	705	810	975	1.215	€/m² BGF	846,45	
Gewichteter Kostenkennwert gerundet						rd. 846,00		

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus	846 €/m² BGF	1,00	rd. 846 €/m² BGF

Es sind keine Korrekturen erforderlich.

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 Wertermittlungstichtag 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 Wohnhaus wurde 2013 fertig gestellt.

Für das Wohnhaus wird zum Wertermittlungsstichtag die RND als Differenz aus Gebäudealter und GND abgeleitet, die RND berechnet sich somit zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 zu $[80 \text{ Jahre} - (2024 - 2013) =] 69 \text{ Jahre}$. Als marktgerechter (modellkonformer) Ansatz erfolgt die Festlegung der RND mit 69 Jahren.

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 - 69 Jahre RND = 11 Jahre) und GND der baulichen Anlagen.

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 69 Jahren RND und 80 Jahren GND rd. 13,75 %.

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: Terrassenbefestigung. Insgesamt wird ein Zeitwert von 1.000,00 € 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 vor, dass besondere Einrichtungen vorhanden sind.

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 (LGMB 2023) sind Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 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. 4 (Weingarten ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 4 zugeordnet) ein Sachwertfaktor von rd. 1,31 ermittelt.

Aufgrund abweichender Bauweise zwischen freistehenden EZFH und Reihemittelhäusern empfiehlt der OGA die Anwendung von Zu- bzw. Abschlägen, die im LGMB2019 veröffentlicht wurden. Bei einem vor-

läufigen Sachwert von 300.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 240 €/m² wird eine Anpassung von + 7 % empfohlen, bei einem Bodenwertniveau von 480 €/m² eine Anpassung von + 13 %.

Die im April 2023 auf den Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,14 dar, das angepasste Bestimmtheitsmaß beträgt 0,40. Geringe Bestimmtheitsmaße (R^2) sind Ausdruck der Heterogenität der ausgewerteten Daten. Punktwolken, aus denen die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle hervorgeht, werden im LGMB2023 nicht veröffentlicht. Die Standardabweichung erfasst jedoch nur ca. 68 % der ausgewerteten Kauffälle.

Die Anwendung des Sachwertfaktors gemäß LGMB 2023 und der Zwischenauswertung des Oberen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2023 zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren (- 0,11 für das Marktsegment 4) mit $(1,42 - 0,11 =) 1,31$ würde im aktuellen Fall einem auf die (anrechenbare) Wohnfläche bezogenen Preis von rd. 2.922 €/m² entsprechen. Die Marktanpassung im Sachwertverfahren gemäß LGMB 2023 basiert auf einer gleichbleibenden Preisentwicklung am Immobilienmarkt, kann jedoch derzeitige Volatilitäten nicht abbilden. Vergleichbare Immobilien werden zum Wertermittlungsstichtag 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 mittlere Sachwertfaktor wird entsprechend zu den obigen Auswertungen mit einem Faktor von 1,29 objektspezifisch angepasst, dies entspricht einem Zu-/Abschlag von + 29 % auf den vorläufigen Sachwert nach LGMB 2023 und einem Wohnflächen-Quadratmeterpreis von 2.878 €/m². Der objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt in besonderem Maße den weiteren Anstieg der modellkonform indexierten Kostenkennwerte infolge der Entwicklung der Baupreise (- 0,02) seit dem 01.01.2023.

Mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor wird die errechnete Modellgröße an den Markt angepasst. Der objektspezifische 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		
Objektspezifischer Kostenkennwert	846,00 €/m ² BGF	
x Regionalfaktor	1,0	
x Baupreisindex (I. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	181,3 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.533,80 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	172 m ²	
= Herstellungskosten		263.813,60 €
./. abzgl. Alterswertminderung	13,75 %	36.274,37 €
+ Besondere Bauteile		1.000,00 €
+ Besondere Einrichtungen		0,00 €
= Zeitwert Wohnhaus		228.639,23 €
Zeitwert bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		228.639,23 €
= Summe Zeitwert baulichen Anlagen		228.639,23 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 % von 228.639,23 €	11.431,96 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		228.639,23 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		11.431,96 €
+ Bodenwert		70.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		310.071,19 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		310.071,19 €
x Sachwertfaktor	1,29	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		399.991,84 €
Vergleichskennziffern		
vorläufiger Sachwert je m ² Wohnfläche		rd. 2.878 €/m ² WF

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Allgemeines

Im allgemeinen Ertragswertverfahren ergeben der Bodenwert und der Gebäudeertragswert den vorläufigen Ertragswert. Zunächst wird der Rohertrag aus der Mietfläche und der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ermittelt. Anschließend berechnet sich der Reinertrag aus der Differenz von Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird durch die Verzinsung von Grund und Boden in den Bodenertrag und Gebäudeertrag aufgeteilt. Durch Kapitalisierung des Gebäudeertrags mit dem, durch den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer definierten, Barwertfaktor wird der Gebäudeertragswert bestimmt, der durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Ertragswert führt.

4.6.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag beinhaltet die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträge. Es ist von den üblichen Mieterträgen auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen Nutzungsmöglichkeiten ab oder werden für die tatsächliche Nutzung vom Üblichen abweichende Erträge erzielt, ist der Rohertrag auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten zu ermitteln und die Abweichungen modellkonform bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Das Wohnhaus war zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

Marktüblich erzielbare Miete

Wörth am Rhein verfügt nicht über einen eigenen gemeindeeigenen Mietspiegel, liegt aber im Bereich des Mietspiegels für den Bereich der Südpfalz, der zuletzt 2022 fortgeschrieben wurde. Für die Baualtersklasse ab 2005, eine gute Bauweise und eine Wohnungsflächengröße größer 90 m² ist eine ortsübliche Miete von rd. 7,32 €/m² (Stand 09/2022) abzulesen. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete bezieht sich auf die durchschnittlich gezahlte Miete in einer Gemeinde, bei der Marktmiete handelt es sich um die Miete, die bei einer Neuvermietung zu erzielen ist. Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung kann die aus dem Mietspiegel für die Südpfalz abgeleitete ortsübliche Miete auf rd. 7,90 €/m² fortgeschrieben werden (+ 8 %).

Der IVD-Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz weist Wohnungsmieten für 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche in Bestandsbauten für folgende naheliegende Gemeinden aus:

Wohnwert	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Sehr guter Wohnwert
Wohnungsmieten -Bestand				
Edenkoben	8,00 €/m ²	8,50 €/m ²	9,00 €/m ²	10,50 €/m ²
Germersheim	8,20 €/m ²	9,50 €/m ²	11,00 €/m ²	13,00 €/m ²
Landau in der Pfalz	7,40 €/m ²	8,50 €/m ²	9,50 €/m ²	10,50 €/m ²
Neustadt/Weinstr.	6,90 €/m ²	8,50 €/m ²	8,80 €/m ²	9,70 €/m ²
Speyer	7,70 €/m ²	9,30 €/m ²	10,10 €/m ²	10,50 €/m ²
Mietwohnungen: 3 Zimmer, ca. 70 m ² . Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Heizungsanlage, Fenster mit Einfachverglasung, in wenig bevorzugter Wohnlage. Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur. Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage				

Die Mietpreisentwicklung des Anbieters ImmoScout24 verweist auf eine durchschnittliche Angebotsmiete von rd. 9,21 €/m² mit Stand I. Quartal 2024.

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den Stichtag 01.01.2022 wird vom Gutachterausschuss für das Marktsegment 4 (Weingarten ist gemäß Auskunft des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz dem Marktsegment 4 zugeordnet) bei einem Ø-Bodenwertniveau von 220 €/m² eine (marktübliche) Miete von rd. 7,85 €/m² (bei einer Objektgröße von 100 m² Wohnfläche) und von rd. 7,50 €/m² (bei einer Objektgröße von 150 m² Wohnfläche) zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Ortslage, der Lage, einem zunächst schadenfreien Zustand und schadenfreier Ausstattung und der gewonnenen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung wird der Ertragswertermittlung ein erzielbarer Ertrag von 9,00 €/m² zu Grunde gelegt. Dies entspricht einem Mietansatz von 1.250 €.

Hinweis: Bei dem angesetzten Mietwert erfolgte keine Ermittlung im Sinne eines Mietwertgutachtens.

Die Berücksichtigung der Stellplatzflächen erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde mit 139 m² inkl. anteiliger Terrassenfläche ermittelt (vgl. Kap. 3.7).

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Vom Gutachterausschuss werden seit der Veröffentlichung des Landesgrundstücksmarktberichts 2023 die Liegenschaftszinssätze nicht mehr auf der Grundlage von pauschalen Bewirtschaftungskostenansätzen ermittelt, sondern nach Einzelkostenansätzen gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Die Einzelkostenansätze sind auf Seite 27 4.6.3 aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Erläuterungen und Herleitung vgl. Kap. 4.5.2.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellkonform mit 80 Jahre angesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) für das Wohnhaus wurde mit 69 Jahren abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 dient der Liegenschaftszinssatz (LSZ) der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2024 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für nicht freistehende Einfamilienhäuser von 1,5 – 4,5 %.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz ermittelt Liegenschaftszinssätze für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Wohnfläche, relativer Restnutzungsdauer und Wertermittlungstichtag. 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 LSZ zu treffen.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 4 (Weingarten ist dem Marktsegment Nr. 4 zugeordnet) auf den Stichtag 01.01.2022 ein LSZ von rd. 1,88 für EZFH ermittelt. Die LSZ stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,71 im Marktsegment 4 dar. Die Ergebnisse sind gemäß Hinweis des Gutachterausschusses in sinnvoller Größenordnung zu runden.

Der objektspezifische LSZ wird unter Berücksichtigung der Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2022 und der Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2023, der spezifischen Objekteigenschaften, der zwischenzeitlich stagnierenden bis rückläufigen Immobilienpreisentwicklung an den regionalen Teilmarkt angepasst.

Der Ansatz erfolgt innerhalb der Standardabweichungen mit 2,70 %.

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 69 Jahren RND und einem Liegenschaftszinssatz von 2,7 % 31,145.

Marktanpassung

Die Marktanpassung nach § 21 Absatz 1 ImmoWertV 2021 erfolgt im Ertragswertverfahren in der Regel über den Liegenschaftszinssatz.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.6.2 erläuterten Ansätze berechnet sich der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m ² /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Wohnen	139 m ²	9,00 €	1.251,00 €	15.012,00 €
Stellplatz	2 Stk.	0,00 € ¹⁾	0,00 €	0,00 €
Summe	139 m² / 1 Stk.		1.251,00 €	15.012,00 €

Jahresrohertrag 15.012,00 €

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnen	1 Einheit	x	351 €	=	351 €
Instandhaltungskosten Wohnen	139 m ²	x	13,80 €/m ²	=	1.918,20 €
Mietausfallwagnis	2 %	von	15.012,00 €	=	300,24 €
					2.570,05 € ²⁾

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag 12.441,95 €

./. Verzinsung des Bodenwertes 2,70 % von 70.000,00 € 1.890,00 €

Reinertrag Gebäude 10.551,95 €

Restnutzungsdauer, gewichtet	69 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,70 %
x Barwertfaktor	31,145

Ertragswert der baulichen Anlagen 328.640,48 €

+ Bodenwert 70.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 398.640,48 €

Vergleichskennziffern

vorläufiger Ertragswert je m ² Wohnfläche	rd. 2.868 €/m ² WF
Rohertragsvervielfältiger	26,55
Reinertragsvervielfältiger	32,04

¹⁾ Die Berücksichtigung erfolgt als pauschaler Ansatz im Kap. 4.7.

²⁾ Ansatz auf 17,12 % gerundet.

4.7 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 Werteinfluss 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	
<u>Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten</u> Aufgrund der lediglich eingeschränkten Außenbesichtigung konnten keine Informationen über ggf. vorhandene Baumängel oder Bauschäden oder sonstige Besonderheiten gewonnen werden. Es erfolgt daher kein wertrelevanter Zu-/Abschlag. Die fehlende Innenbesichtigung und der damit nicht bekannte tatsächliche Zustand und die nicht bekannte Beschaffenheit wird bei der Verkehrswertableitung separat berücksichtigt.	+/- 0,00 €
<u>Eintragungen in Abteilung II</u> Im Grundbuch Blatt 1506 sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden: <u>Ifd. Nr. 1</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage) für Stadtwerke Speyer GmbH, Speyer. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 24.01.2012 (UR-Nr. 145/2012 R., Notar Gerhard Regel in Schifferstadt) eingetragen am 14.03.2012. <u>Ifd. Nr. 2</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungs- und Bezugsverbot) für Stadtwerke Speyer GmbH, Speyer. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 24.01.2012 (UR-Nr. 145/2012 R., Notar Gerhard Regel in Schifferstadt) eingetragen am 14.03.2012. Mit den Stadtwerken Speyer wurde am 20.12.2011 ein Wärmelieferungsvertrag und ein Betriebsführungsvertrag abgeschlossen, zunächst auf die Dauer von 10 Jahren. Der Vertrag wurde von den Stadtwerken Speyer zum 01.10.2023 gekündigt und die Heizungsanlage an die Eigentümergemeinschaft übergeben. Für den Auftraggeber ist festzustellen, ob die Dienstbarkeiten einen Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt ausüben. In der Bewilligungsurkunde wurde folgendes vermerkt: „Die Stadtwerke Speyer GmbH verpflichtet sich, bei Beendigung des Vertrages, gleichgültig aus welchen Gründen, die Löschung der Dienstbarkeit auf eigene Kosten zu veranlassen.“ Daher besteht kein Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt.	+/- 0,00 €
<u>Sondernutzungsrecht „dunkelgrüne“ Grundstücksfläche, Stellplätze</u> Die Grundstücksfläche ist über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Dem Sondernutzungsrechte wird kein separater Werteinfluss beigemessen, der Werteinfluss ist über die in die Wertermittlung eingegangenen Wertansätze bereits im Verfahrenswert abgebildet. Für die angelegten Stellplätze erfolgt ein Wertansatz von insgesamt 10.000,00 €.	+ 10.000,00 €
Summe	+ 10.000,00 €
rd.	+ 10.000,00 €

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden **insgesamt 10.000,00 €** als Zuschlag zu den vorläufigen Verfahrenswerten berücksichtigt.

4.8 Verfahrensergebnisse

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert die nachfolgenden Verfahrensergebnisse.

	Sachwert	Ertragswert
vorläufiger Verfahrenswerte	399.991,84 €	398.640,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Stellplätze	10.000,00 €	10.000,00 €
Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten	0,00 €	0,00 €
Verfahrenswerte	409.991,84 €	408.640,48 €
gerundet	410.000,00 €	409.000,00 €

Die Verfahrenswerte aus dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren weichen um + 0,25 % (SW/EW) ab. Der zusätzlich ermittelte Ertragswert bestätigt somit hinreichend den Sachwert.

4.9 Verkehrswert

Der Sachwert wurde mit rd. 410.000,00 € ermittelt.

Der zusätzlich ermittelte Ertragswert beträgt rd. 409.000,00 €.

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

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Da eine Besichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde und somit über die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 9,2 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen vor der Marktanpassung für das Risiko unvorhergesehener Arbeiten oder nicht bekannter Schäden, dies entspricht $(9,2 \% * 228.600 \text{ €}) = \text{rd. } 21.000,00 \text{ €}$ und rd. 150 €/m² Wohnfläche bzw. einem Abschlag von rd. 5,1 % auf den Sachwert.

Der Sachwert unter Berücksichtigung des Risikoabschlags beträgt $410.000 \text{ €} - 21.000 \text{ €} = 389.000 \text{ €}$.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert
für den 1/11 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Weingarten, Flurstück Nr. 4804/8
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3
(bei den Räumlichkeiten Nr. 3 handelt es sich um ein Reihennittelhaus)
Am Weiher 26 in 67366 Weingarten
zum Wertermittlungstichtag 02.04.2024
mit rd.

390.000,00 € (dreihundertneunzigtausend Euro)
ermittelt.

Dies entspricht rd. 2.806 €/m² Wohnfläche.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 139 m² und eine anteilige Grundstücksfläche von rd. 206,09 m². Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 2.806 €/m² Wohnfläche, der Bodenwertanteil beträgt rund 18 %. Der Verkehrswert entspricht ca. dem 26-fachen der erzielbaren Erträge (Rohertrag). Diese Angaben/Vergleichsparameter sind für ein Objekt dieser Beschaffenheit, Ausstattung und Lage übliche Werte.

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 erstellt.

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 06.09.2024

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

Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Verlags

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

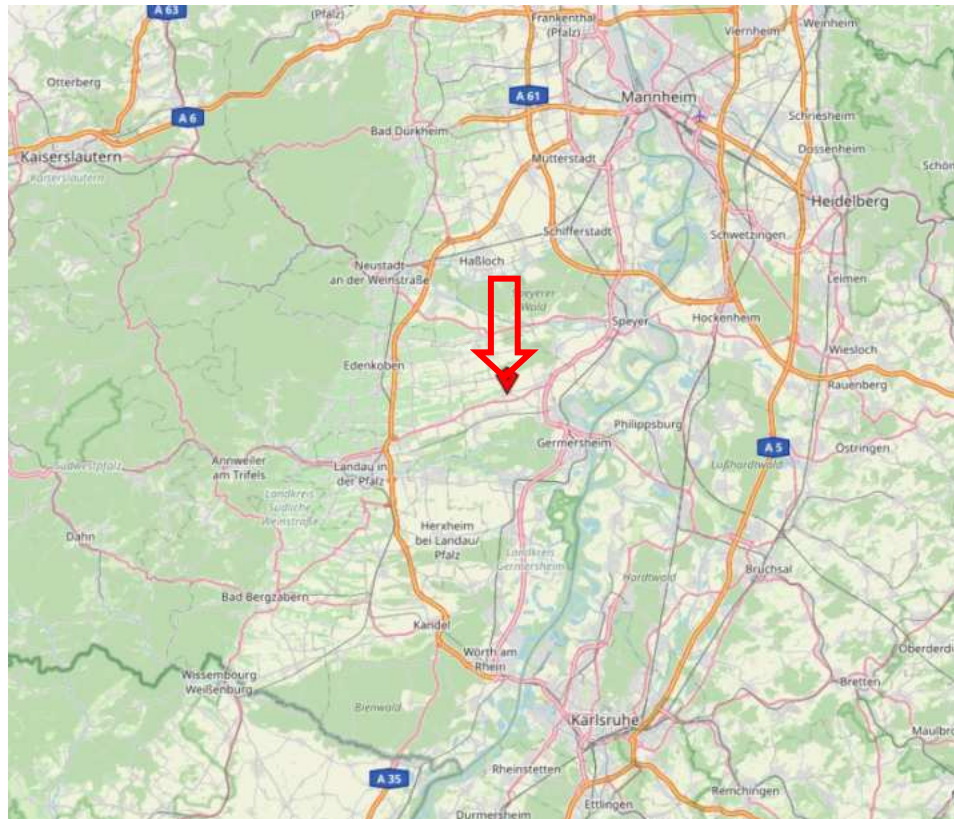
Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2021, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), November 2022/10

ANLAGEN

Anlage 1: Makrolage

1 Seite



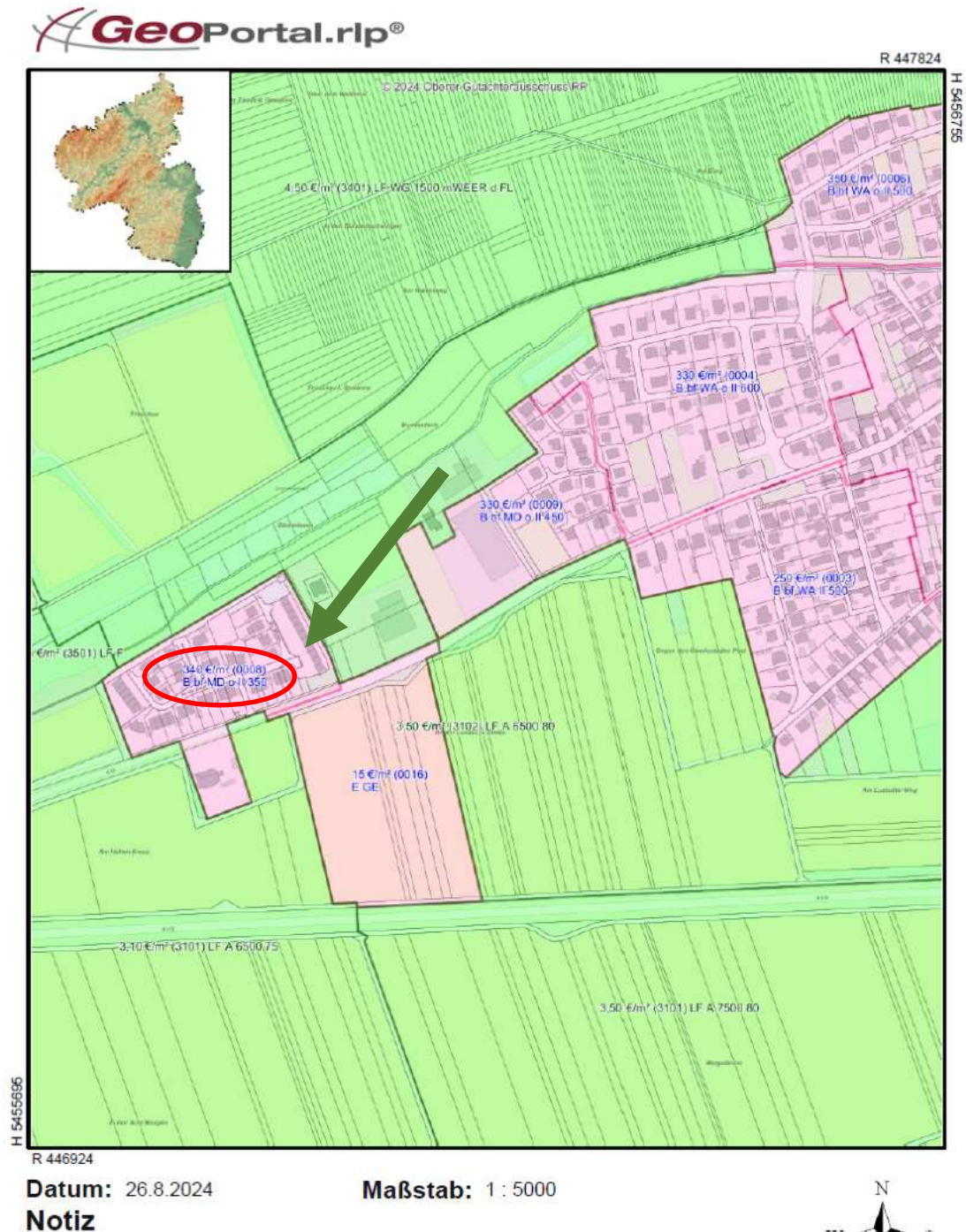
Quelle: www.openstreetmap.org

Zugriff: 28.08.2024

Hinweis: der Pfeil markiert die Lage

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

1 Seite

Quelle: www.geoportal.rlp.de, Vermessungs- und Katasteramt Rheinland

Maßstab: 1:5.000 im Original

Hinweis: die Bodenrichtwertzone ist rot markiert, das Grundstück mit dem grünen Pfeil

Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts

1 Seite

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



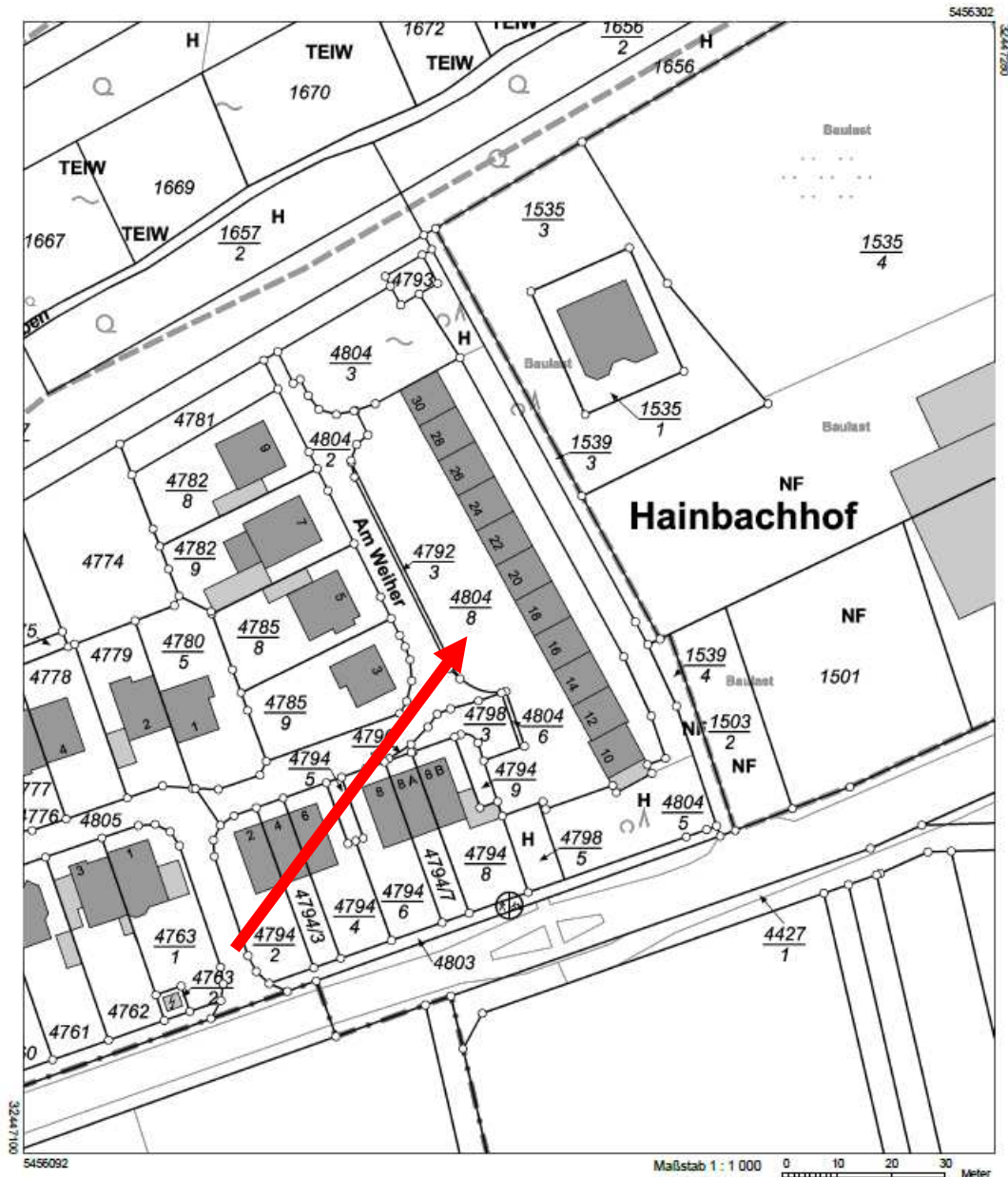
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 23.02.2024

Flurstück: 4804/8
Gemarkung: Weingarten (5802)

Gemeinde: Weingarten (Pfalz)
Landkreis: Germersheim

Pestalozzistraße 4
78829 Landau in der Pfalz



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

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

Maßstab: im Original 1:1.000

Anmerkung: Das Grundstück Flurstück Nr. 4804/8 ist durch den roten Pfeil markiert

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftskarte nicht aus dem Gutachten separiert werden darf und vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz nicht für eine Veröffentlichung im Internet oder anderen Medien freigegeben ist

Anlage 4: Aufteilungsplan

1 Seite



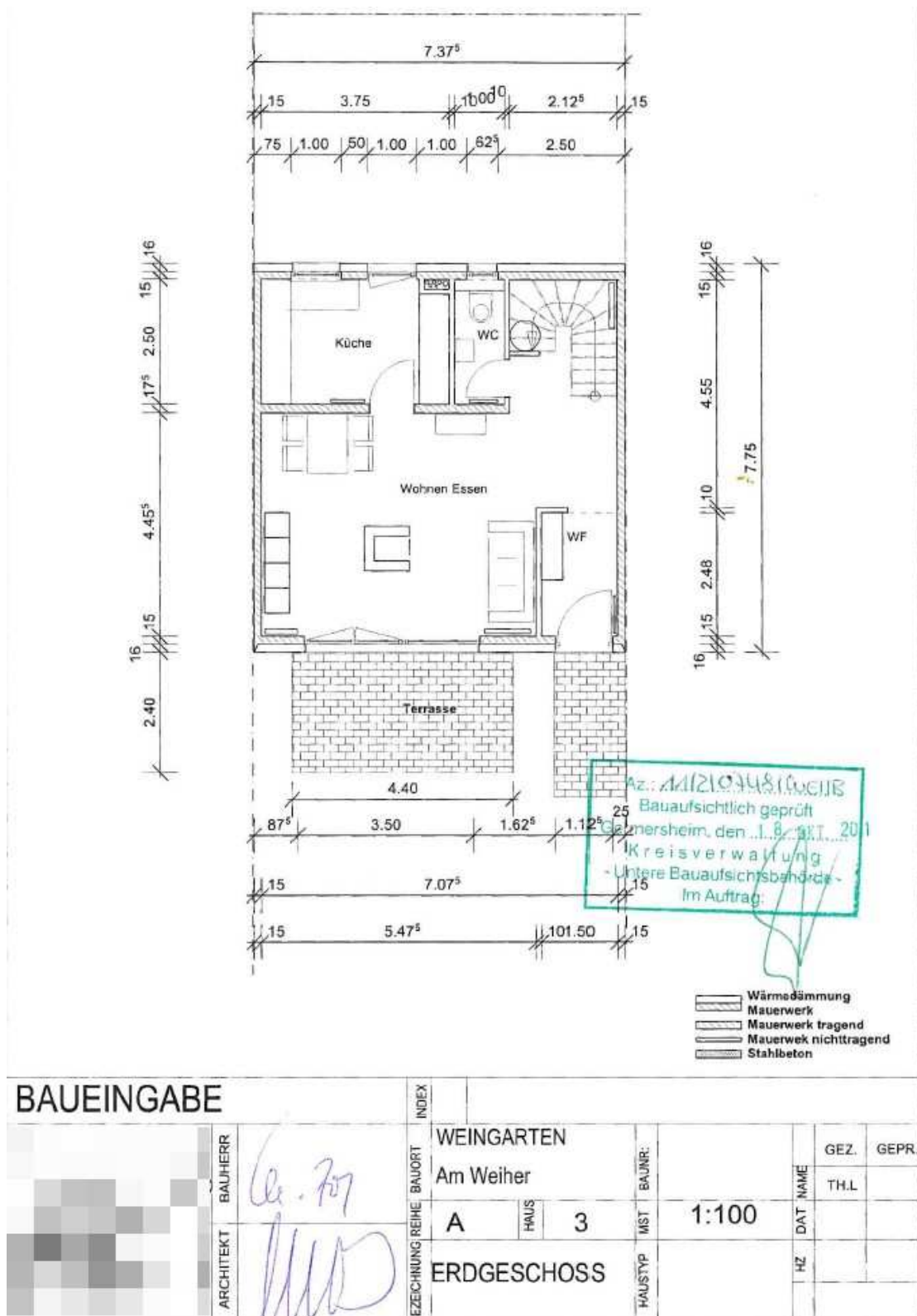
Quelle: Teilungserklärung aus der Grundakte am Amtsgericht Germersheim

Maßstab: ohne Maßstab

Anmerkung: Das Bewertungsobjekt ist durch die roten Pfeile markiert

Anlage 5: Grundrisse, Schnitt

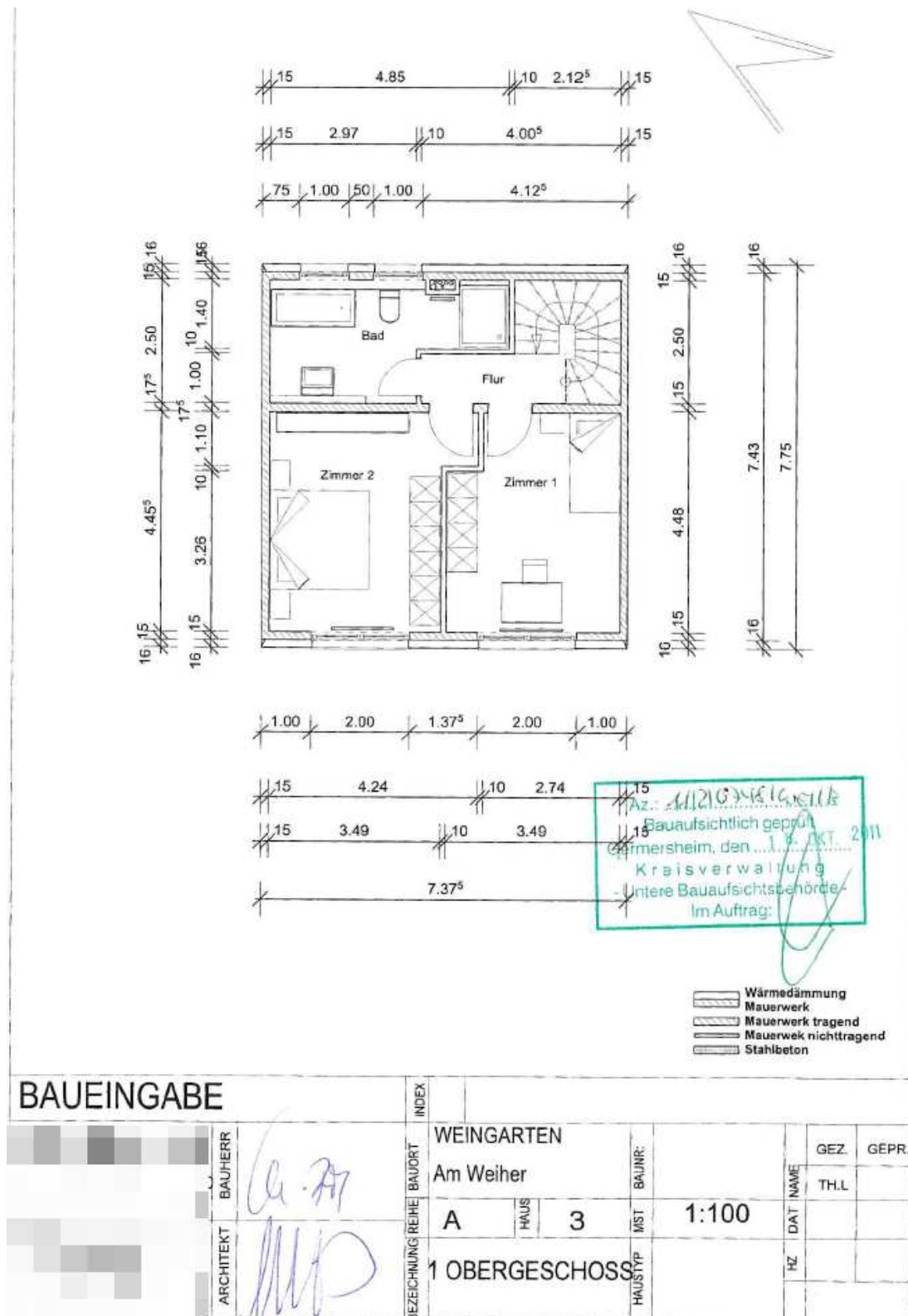
Anlage 5 | Seite 1 von 6

**Grundriss EG**

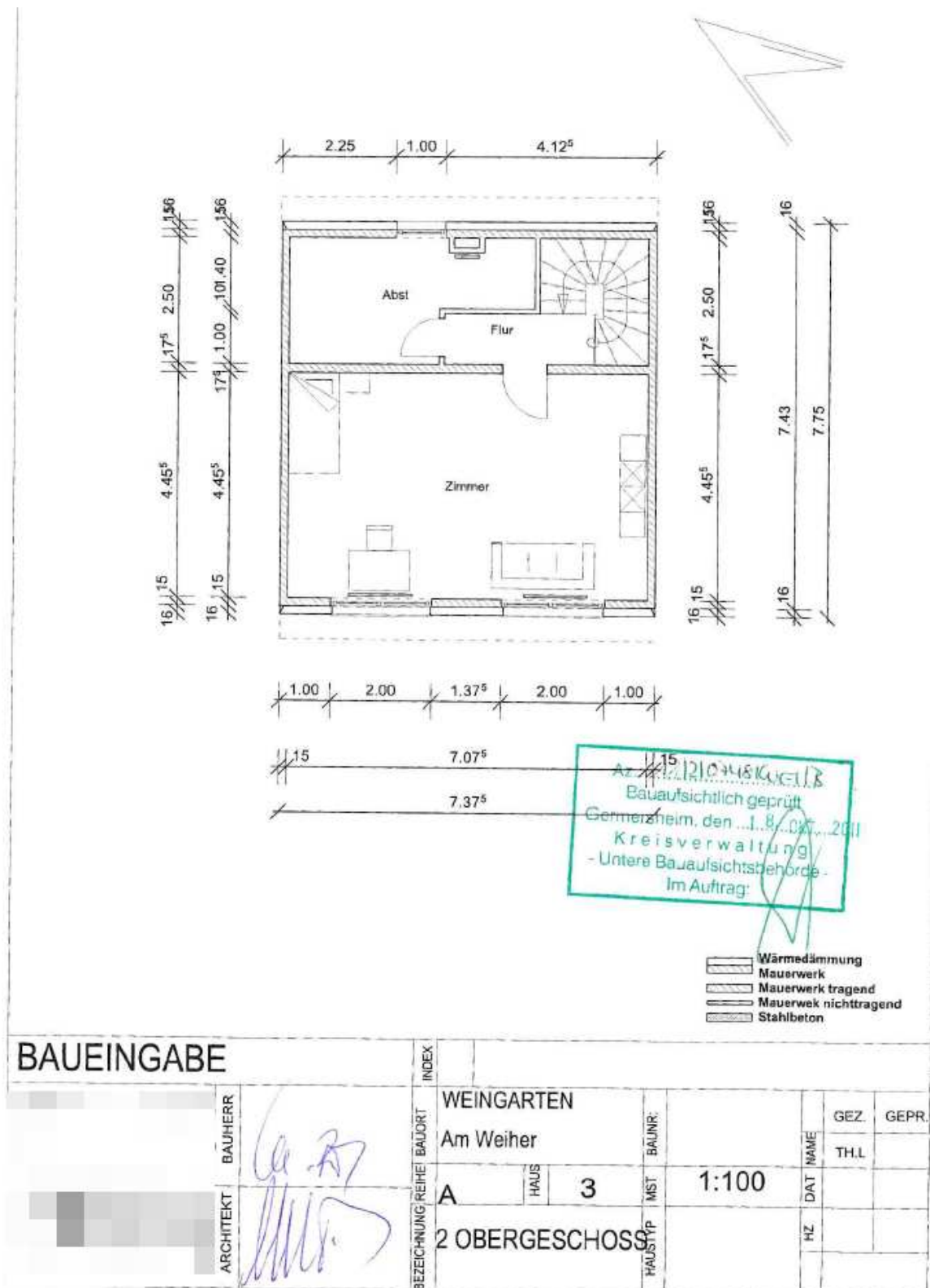
Genehmigungsunterlagen, bauaufsichtlich geprüft am 18.10.2011

Quelle: Archivakte Kreisverwaltung Germersheim

Anlage 5 | Seite 2 von 6



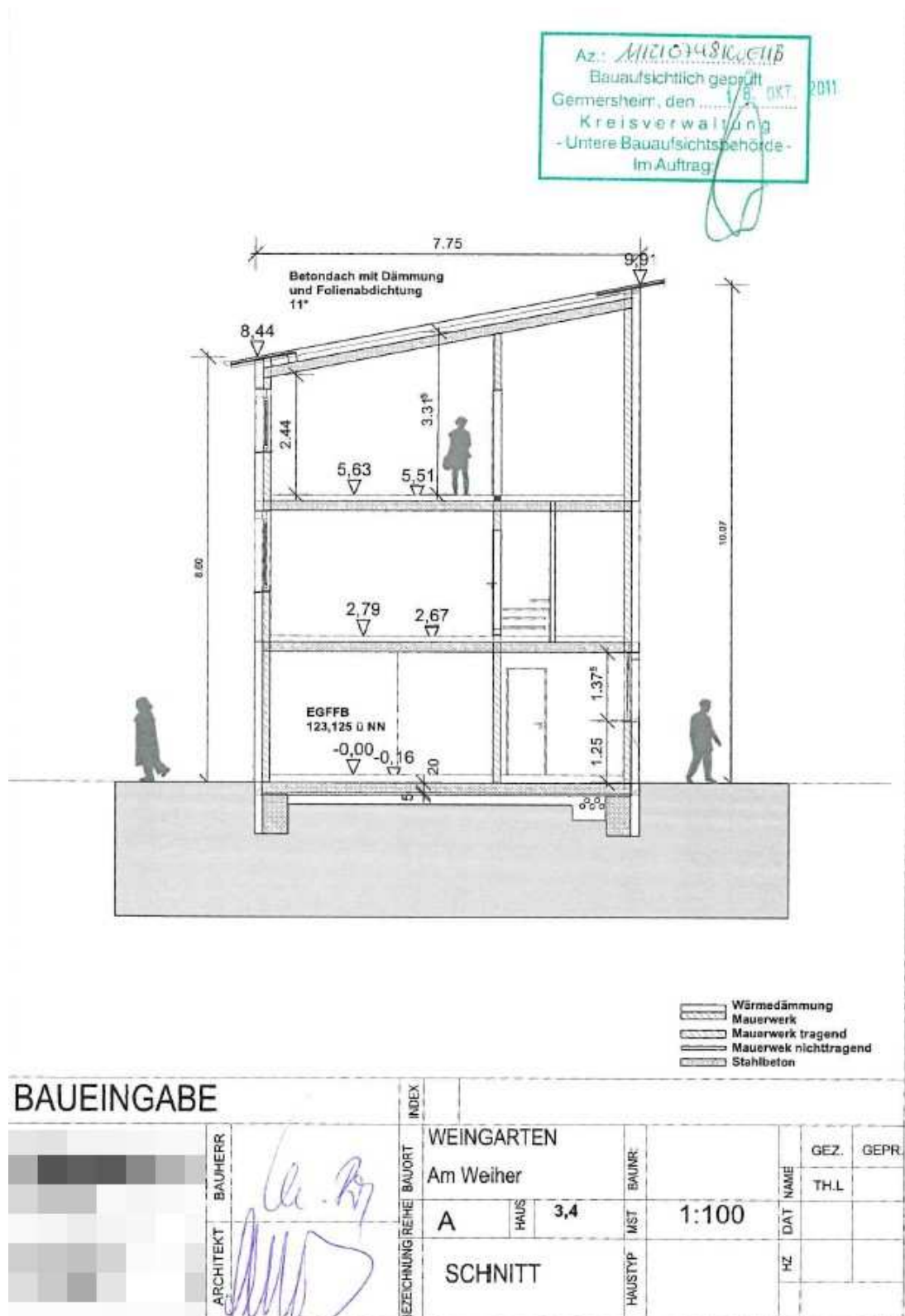
Anlage 5 | Seite 3 von 6



Grundriss 2.OG

Genehmigungsunterlagen, bauaufsichtlich geprüft am 18.10.2011

Quelle: Archivakte Kreisverwaltung Germersheim



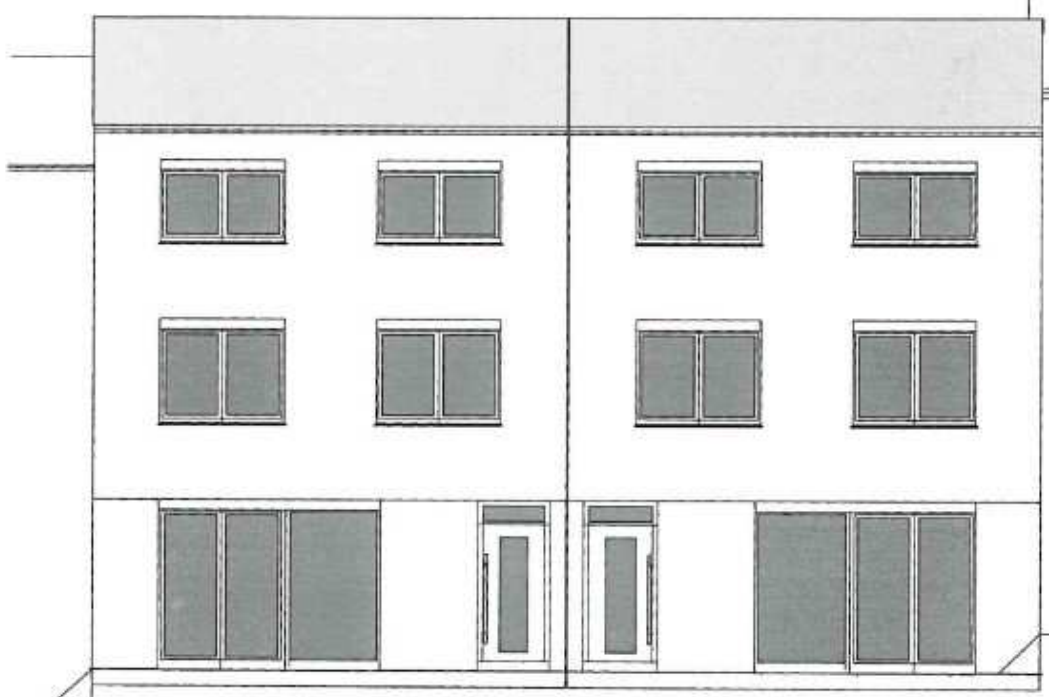
Schnitt

Genehmigungsunterlagen, bauaufsichtlich geprüft am 18.10.2011

Quelle: Archivakte Kreisverwaltung Germersheim

Anlage 5 | Seite 5 von 6

Haus 3
Haus 4



WESTANSICHT

Az.: MRI GÄSICHT B
 Bauaufsichtlich geprüft
 Germersheim, den 18.10.2011
 Kreisverwaltung
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -
 Im Auftrag:

BAUEINGABE				INDEX						
ARCHITEKT	BAUHERR			ZEICHNUNG REIHE	WEINGARTEN		HAUSTYP	HAUSTYP	GEZ.	GEPR.
	BAUORT				Am Weiher					
	ARCHIT.	HAUS	3,4		MST	1:100				
					ANSICHTEN					

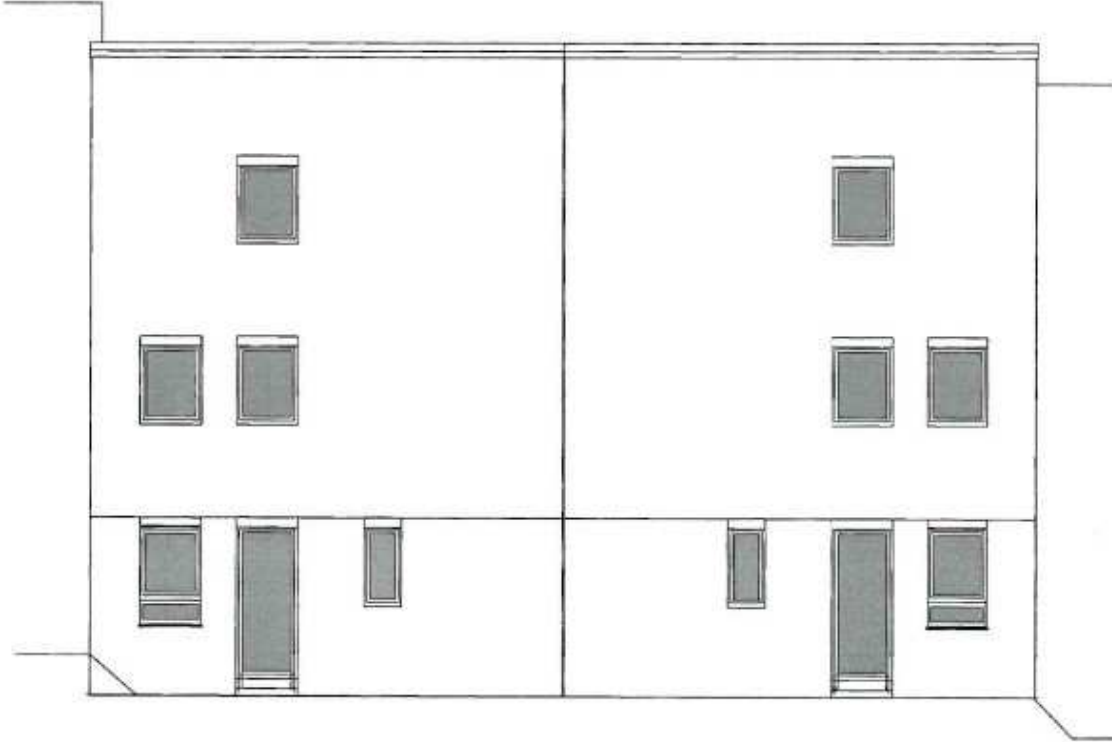
Ansicht

Genehmigungsunterlagen, bauaufsichtlich geprüft am 18.10.2011

Quelle: Archivakte Kreisverwaltung Germersheim

Anlage 5 | Seite 6 von 6

Haus 3 **Haus 4**



OSTANSICHT

Az.: 4121074816/18
 Bauaufsichtlich geprüft
 Germersheim, den 18. Okt. 2011
 Kreisverwaltung
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -
 Im Auftrag: 

BAUEINGABE										
		INDEX								
	BAUHERR		WEINGARTEN		BAUR BAUR			GEZ.	GEPR.	
			Am Weiher					TH.L		
	ARCHITEKT		A	HAUS		3,4,	MST	1:100	DAT	
	ANSICHTEN		HAUSTYP				HZ			

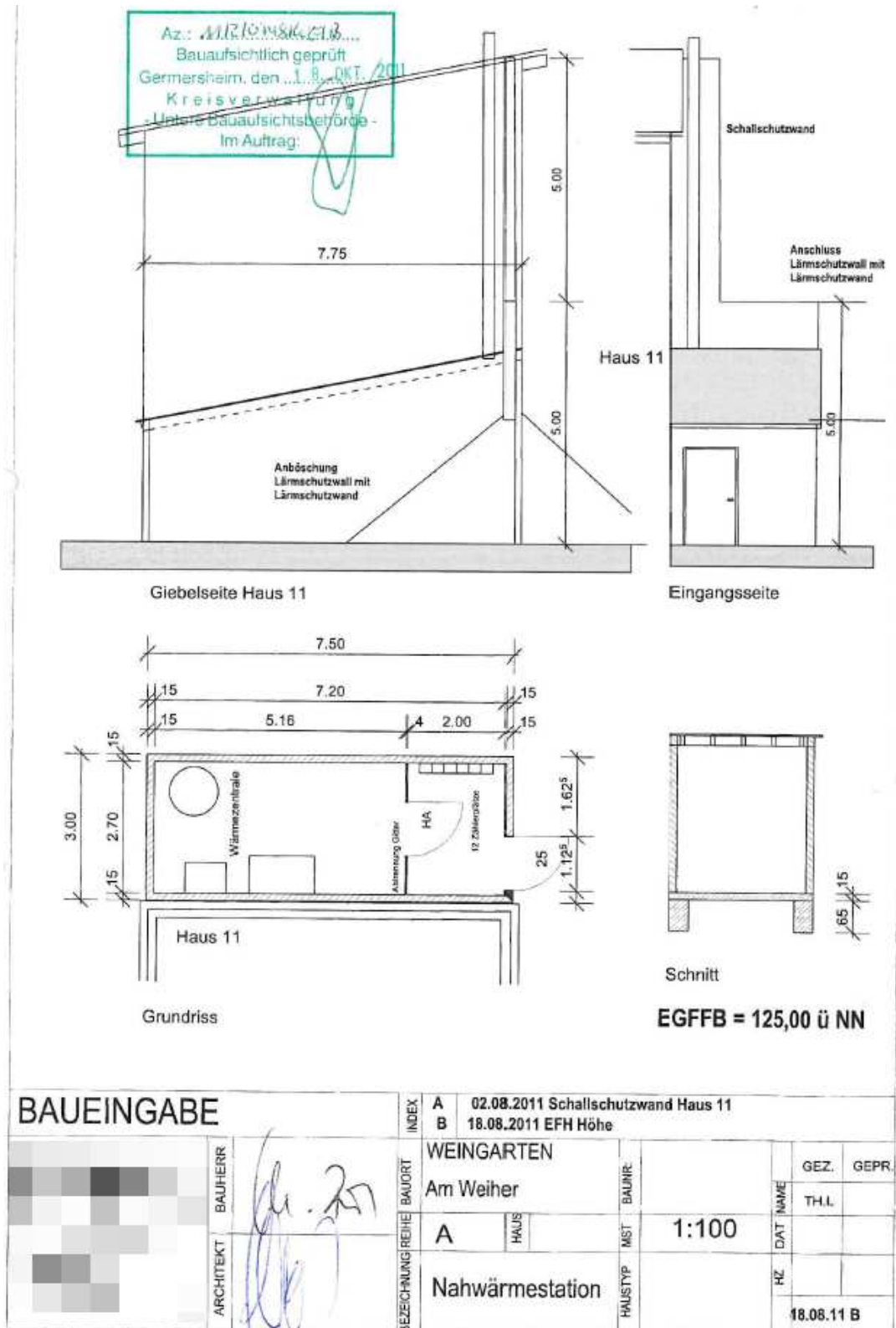
Ansicht

Genehmigungsunterlagen, bauaufsichtlich geprüft am 18.10.2011

Quelle: Archivakte Kreisverwaltung Germersheim

Anlage 6: Ansicht, Grundriss, Schnitt Nahwärmestation

1 Seite

**Ansicht, Grundriss, Schnitt Nahwärmestation**

Genehmigungsunterlagen, bauaufsichtlich geprüft am 18.10.2011

Quelle: Archivakte Kreisverwaltung Germersheim

Anlage 7: Fotos

Anlage 7 | Seite 1 von 1



Reihenhausbebauung, Ansicht von Kreisstraße



Westansicht SE-Nr. 3



Westansicht SE-Nr. 3



Ostansicht



Nahwärmestation