

**Oliver Schlegel**

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)  
Pfarrer-Abel-Straße 15  
67434 Neustadt/Weinstraße  
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21  
info@as-immowert.de

**Az.: 24713**

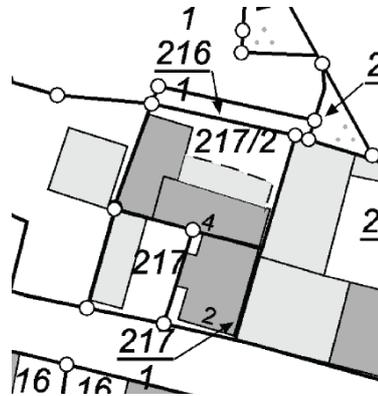
**Az. Gericht: 3 K 137/23**

**Datum: 25.01.2025**

**Ausfertigung Nr. \_\_ / 5**

## Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch  
für die mit zwei verbundenen Einfamilienhäusern und Garage bebauten Grundstücke  
Grundbuch von Birkenhördt, Blatt 1076,  
BV lfd. Nr. 2, Gemarkung Birkenhördt, Flurstück Nr. 216/1, 217/2  
Sandstraße 4 in 76889 Birkenhördt  
zusammen mit dem ½ Miteigentumsanteil an dem mit einer Garage bebauten Grundstück  
BV lfd. Nr. 3 zu 2, Gemarkung Birkenhördt, Flurstück Nr. 217  
und  
Grundbuch von Birkenhördt, Blatt 1076,  
BV lfd. Nr. 4, Gemarkung Birkenhördt, Flurstück Nr. 217/1  
Sandstraße 2 in 76889 Birkenhördt  
zusammen mit dem ½ Miteigentumsanteil an dem mit einer Garage bebauten Grundstück  
lfd. Nr. 5 zu 4, Gemarkung Birkenhördt, Flurstück Nr. 217



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (VermKV Rheinpfalz)



Straßenansicht (Südansicht)

**Auftraggeber:**

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

**Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag:**

13.06.2024

**Verkehrswert Sandstraße 2, 4:**

**190.000,00 €**

mit den nach Grundstücks- und Gebäudeanteil aufgeteilten folgenden Einzelwerten

Sandstraße 4 (FlSt. 216/1, FlSt. 217/2): 101.000,00 €

½ MEA an FlSt. 217 (BV lfd. Nr. 3/ zu 2): 9.000,00 €

Sandstraße 2 (FlSt. 217/1): 72.000,00 €

½ MEA an FlSt. 217(BV lfd. Nr. 5/ zu 4): 9.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 14 Seiten Anlagen

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN .....	3
1.1	Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Auftraggeber .....	3
1.3	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer .....	3
1.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag .....	3
1.6	Grundbuchauszug / Katasterangaben .....	3
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte .....	5
1.8	Feststellungen für das Gericht.....	5
1.9	Hinweis.....	5
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	6
2.1	Makrolage .....	6
2.2	Mikrolage .....	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG .....	8
3.1	Grundstücksgestalt und -größe .....	8
3.2	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser .....	8
3.3	Rechte und Belastungen .....	8
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand .....	10
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	10
3.7	Flächen und technische Daten.....	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....	17
4.1	Immobilienmarkt .....	17
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	18
4.3	Verfahrenswahl / Vorgehensweise.....	18
4.4	Bodenwertermittlung .....	19
4.5	Sachwertermittlung .....	22
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	29
4.7	Verfahrensergebnis.....	29
4.8	Verkehrswert/Einzelwerte .....	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 der Flurstücke.....	34
	Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Ansichten zum Objekt Sandstraße 2 .....	35
	Anlage 5: Grundrisskizzen.....	39
	Anlage 6: Fotos.....	41

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus mit zwei verbundenen Einfamilienhäusern und Garage bebauten Grundstücken in der Sandstraße 2, 4, 76889 Birkenhördt.

Das Bewertungsobjekt stellt eine wirtschaftliche Einheit dar.

Am Garagen- und Zugangsgrundstück sind Miteigentumsanteile begründet.

### 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 19.02.2024 mit dem Aktenzeichen 3 K 137/23 im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

### (Antragsteller),

gegen

### (Antragsgegnerin),

### (Antragsgegner)

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagsnahmeobjekts zu schätzen.

Bei mehreren Versteigerungsobjekten wird gebeten, für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

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

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

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 14 Seiten Anlagen.

### 1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 23.05.2024 zugestellt, die Ortsbesichtigung wurde für den 13.06.2024 angekündigt, mit der Bitte um Rückmeldung, ob der Termin wahrgenommen werden kann. In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass die Erstellung des Gutachtens nach dem äußeren Eindruck zu erfolgen hat, falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird.

Zum angekündigten Termin war eine bevollmächtigte Vertreterin des Antragstellers und der Antragsgegner ### anwesend, sowie im Gebäude Nr. 2 die Mieter.

**Das Wohnhäuser Sandstraße 2 und Sandstraße 4 und das Nebengebäude konnten von außen und innen besichtigt werden.**

### 1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

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

Wertermittlungsstichtag ist der 13.06.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

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

### 1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.05.2024 mit letzter Änderung vom 11.01.2024 vor.

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 03.05.2024 überein.

Es wird ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet 404207150 (Zone III) gegeben.

---

Amtsgericht	Landau Zwst. Bad Bergzabern
Grundbuch	Birkenhördt
Grundbuchblatt	1076
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>Ifd. Nr. 2</u> Gemarkung: Birkenhördt, Flurstück Nr.: 216/1 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Sandstraße 4 Größe: 33 m <sup>2</sup> und Gemarkung: Birkenhördt, Flurstück Nr.: 217/2 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Sandstraße 4 Größe: 191 m <sup>2</sup>  <u>Ifd. Nr. 3/ zu 2</u> ½ Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung: Birkenhördt, Flurstück Nr.: 217 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Sandstraße 2, 4 Größe: 89 m <sup>2</sup>  <u>Ifd. Nr. 4</u> Gemarkung: Birkenhördt, Flurstück Nr.: 217/1 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Sandstraße 2 Größe: 78 m <sup>2</sup>  <u>Ifd. Nr. 5/ zu 4</u> ½ Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung: Birkenhördt, Flurstück Nr.: 217 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Sandstraße 2, 4 Größe: 89 m <sup>2</sup>
Abteilung I: (Eigentümer/in)	XXX
Abteilung II: (Lasten und Beschränkungen)	<u>Ifd. Nr. 1 (bzgl. BV Ifd. Nr. 4 und 5)</u> Nießbrauch für ### geb. ###, geb. dd.mm.1912, Birkenhördt. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 11.11.1966, eingetragen am 02.02.1967; hierher umgeschrieben am 26.11.2014.  <u>Ifd. Nr. 2 (bzgl. BV Ifd. Nr. 4 und 5)</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für ###, geb. dd.mm.1942, Birkenhördt. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 11.11.1966, eingetragen am 02.02.1967; hierher umgeschrieben am 26.11.2014.  <u>Ifd. Nr. 3 (bzgl. BV Ifd. Nr. 2, 3, 4 und 5)</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 3 K 137/23); eingetragen am 11.01.2024.  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 Eigentümergebiet sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz vom 03.05.2024
- Grundbuchauszug vom 16.05.2024, Grundbuchamt Bad Bergzabern
- Bewilligungsurkunde vom 11.11.1966, Grundbuchamt Bad Bergzabern
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, bereitgestellt am 22.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 07.05.2024
- Auskunft bzgl. Bauleitplanung von der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern, erteilt am 30.04.2024
- Auskunft über Abgabenzustand von der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern vom 03.05.2024
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster der SGD Süd vom 07.05.2024
- Einsicht Denkmalliste Landkreis Südliche Weinstraße am 30.04.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Katasteramt Rheinland-Pfalz
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 13.06.2024
- Fotodokumentation vom 13.06.2024

### 1.8 Feststellungen für das Gericht

- a) Ob ein Verdacht auf Altlasten besteht:  
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten im Sinne von Bodenverunreinigungen besteht nicht (vgl. 3.4.5).
- b) Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:  
Es ist kein Verwalter für das Bewertungsobjekt bestellt.
- c) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:  
Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet (Hausnr. 2) und leerstehend (Hausnr. 4).
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:  
Es liegen hierzu keine Informationen vor.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:  
Ein Gewerbebetrieb ist, augenscheinlich, nicht vorhanden.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:  
Keine.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:  
Kein Energieausweis vorhanden bzw. nicht zur Verfügung gestellt.

### 1.9 Hinweis

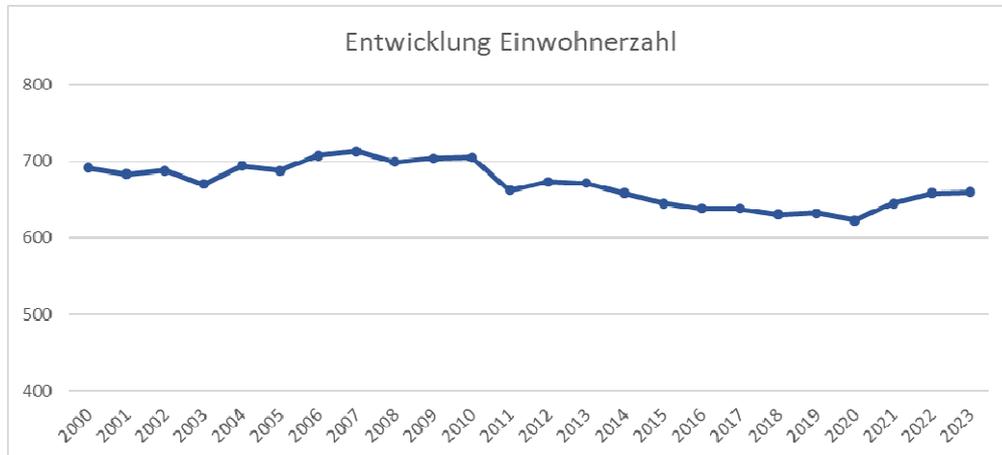
Die Bewertung erfolgt für einen geräumten Zustand.

## 2 LAGEBESCHREIBUNG

### 2.1 Makrolage

Die Gemeinde Birkenhördt befindet sich im Südosten von Rheinland-Pfalz im Landkreis Südliche Weinstraße. Die Gemeinde ist Teil der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern, die sich aus 21 Gemeinden und insgesamt rd. 25.000 Einwohnern zusammensetzt.

Birkenhördt zählt rd. 659 Einwohner (Stand 31.12.2023).



Die Einwohnerzahl hat seit 2013 um rd. 1,8 % abgenommen. Die Altersgruppe ‚65 Jahre und älter‘ ist mit 28,4 % vertreten und liegt damit über den prozentualen Anteilen von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse (23,7 %). Laut Landesplanung ist Birkenhördt nicht als zentraler Ort eingestuft.<sup>1</sup>

In Birkenhördt sind kleine Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe vorhanden.

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex für Birkenhördt beträgt 100,2.<sup>2</sup>

Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Südliche Weinstraße mit 4,5 % rd. 0,7 % unter dem rheinland-pfälzischen Landesdurchschnitt und 1,3 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: Juni 2024).<sup>3</sup>

Durch Birkenhördt verläuft die B 427 von Kandel nach Hinterweidenthal, Anbindung an die A 65 besteht über den Autobahnanschluss Kandel-Nord in rd. 25 Fahrminuten entfernt.

Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 150 km zu erreichen.

Birkenhördt verfügt über Anschluss an den Verkehrsverbund Karlsruhe und den Verkehrsverbund Rhein-Neckar. Bad Bergzabern ist mit dem Bus zu erreichen, von dort besteht Anschluss an die Regionalbahn Richtung Winden.

Anschluss an das Fernverkehrsschienennetz gibt es in Karlsruhe und Mannheim.

<sup>1</sup> Quelle: [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

<sup>2</sup> Quelle: Daten der Michael Bauer Research GmbH 2023, veröffentlicht durch die IHK Pfalz

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

## 2.2 Mikrolage

### Lage

Das Objekt befindet sich westlich des Ortszentrums in einer von der Ortsdurchgangsstraße abzweigenden Seitenstraße.

### Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienwohnhäusern.

### Immissionen

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

Lärm aus dem Straßenverkehr ist nicht vorhanden.

Sonstige Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung keine festgestellt.

### Verkehrs- und Geschäftslage

Die Gemeinde Birkenhördt ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung (rd. 200 m). Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Bad Bergzabern (ca. 6 km entfernt) vorhanden. Eine Kindertagesstätte ist im Ort vorhanden, die nächsten Schulen befinden sich in Bad Bergzabern, Ärzte und Apotheken sind in Bad Bergzabern vorhanden. Die medizinische Versorgung wird durch das Krankenhaus in Bad Bergzabern sichergestellt.

### Freizeitmöglichkeiten

In Birkenhördt und den umliegenden Ortschaften bieten sich aufgrund der Lage im Pfälzer Wald zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Bereich Wandern.

### 3 OBJEKTBE SCHREIBUNG

#### 3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Die Bewertungsobjekte liegen nördlich der Sandstraße.

Die Grundstücke weisen unterschiedliche Breiten und Tiefen auf.

##### Flurstück Nr. 217

Grundstücksbreite ca. 8,5 m, Grundstückstiefe ca. 10,5 m, Grundstücksgröße 89 m<sup>2</sup>.

##### Flurstück Nr. 217/1

Grundstücksbreite ca. 7,5 m, Grundstückstiefe ca. 10 m, Grundstücksgröße 78 m<sup>2</sup>.

##### Flurstücke Nr. 216/1 und 217/2

Grundstücksbreite ca. 16 m, Grundstückstiefe ca. 14 m, das Grundstück ist im Bereich von Flurstück Nr. 216/1 mit rd. 17 m etwas breiter, Grundstücksgröße 33 m<sup>2</sup> + 191 m<sup>2</sup> = 224 m<sup>2</sup>.

Der Zuschnitt der Grundstücke ist regelmäßig, rechteckig (vgl. Anlage 3).

Die Katasterangaben weisen plausible Grundstücksgrößen auf. Die Grundstücksgrößen wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und stimmen mit der Angabe im Flurstücks- und Eigentümerschein überein.

Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist leicht von Süd nach Nord ansteigend.

Die Bewertungsobjekte liegen nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risikobereich überflutungsgefährdeter Gebiete.<sup>4</sup>

#### 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 im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets mit RVO (WSG Birkenhördt, Zone III).<sup>5</sup>

#### 3.3 Rechte und Belastungen

##### 3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch Blatt 1076 ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk vorhanden.

Im Grundbuch Blatt 1076 sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

##### lfd. Nr. 1 (bzgl. BV lfd. Nr. 4 und 5)

Nießbrauch für ### geb. ###, geb. dd.mm.1912, Birkenhördt. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 11.11.1966, eingetragen am 02.02.1967; hierher umgeschrieben am 26.11.2014.

##### lfd. Nr. 2 (bzgl. BV lfd. Nr. 4 und 5)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für ###, geb. dd.mm.1942, Birkenhördt. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 11.11.1966, eingetragen am 02.02.1967; hierher umgeschrieben am 26.11.2014.

##### lfd. Nr. 3 (bzgl. BV lfd. Nr. 2, 3, 4 und 5)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 3 K 137/23); eingetragen am 11.01.2024.

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

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

Hinweis:

Die Nießbrauchberechtigte ist gemäß Mitteilung bei der Ortsbesichtigung im Jahr 2003 verstorben, die Löschung der Eintragung kann daher beantragt werden, somit besteht kein Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt.

Der Wohnungs- und Mitbenutzungsberechtigte ist gemäß Mitteilung bei der Ortsbesichtigung zum Jahreswechsel 2021/22 verstorben, die Löschung der Eintragung kann daher beantragt werden, somit besteht kein Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

### **3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen**

Es wurde mir eine Information zu sonstigen privatrechtlichen Rechten wie z.B. ein Mietverhältnis zum Wertermittlungsstichtag während der Ortsbesichtigung mündlich bekannt gemacht:

Das Objekt Sandstraße 2 ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet. Nach Angaben der Beteiligten wurde das Mietverhältnis gekündigt und endet kurz nach dem Wertermittlungsstichtag Ende Juni 2024. Der Mietvertrag und/oder das Kündigungsschreiben liegen mir nicht vor.

Weitere sonstige privatrechtliche Rechte oder sonstige Lasten und Beschränkungen sind mir nicht bekannt bzw. wurden mir nicht bekannt gemacht.

### **3.4 Rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.4.1 Baurechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Gemischte Baufläche (M) dar.

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, eine zeitnahe Überplanung ist demnach auch nicht vorgesehen. Die Grundstücke liegen im Innenbereich, bauplanungsrechtlich ist dementsprechend § 34 BauGB anzuwenden.

#### **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 Südliche Weinstraße wurde die Baugenehmigung vom 14.06.1983 zu dem Bauvorhaben Az. 830198 (Neuerrichtung des Dachstuhls) und die zugehörigen bauaufsichtlich geprüft und genehmigten Planunterlagen bereitgestellt.

Vom Objekt Sandstraße 4 wurden keine Unterlagen übermittelt.

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

#### **3.4.3 Denkmalschutz**

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Südliche Weinstraße (Abruf 30.04.2024) ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt.

#### **3.4.4 Baulasten**

Von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße liegt eine schriftliche Mitteilung vom 02.05.2024 vor, dass im Baulastenverzeichnis in der Gemarkung Birkenhördt für die Flurstücke-Nrn. 216/1, 217/2, 217, 217/1 keine Baulast eingetragen ist.

### 3.4.5 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd mit Datum 07.05.2024 liegt vor.

Demnach sind die Grundstücke Flurstück Nr. 216/1, 217/2, Flurstück Nr. 217 und Flurstück Nr. 217/1 in der Gemarkung Birkenhördt im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst.

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

### 3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

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

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern vom 02.05.2024 bestehen für das Anwesen Sandstraße 2, 4 derzeit keine offenen Forderungen für Erschließungs- und Ausbaubeiträge.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Augenschein nach vorhanden (Strom, 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 Anwesen Sandstraße 2, 4 in Birkenhördt sind 2 grenzständige Wohnhäuser und 1 Nebengebäude (Garage mit Schuppen) errichtet.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 217/1 ist das Wohngebäude Sandstraße 2 (Gebäudeteil Nr. 2) errichtet.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 216/1 und 217/2 ist das Wohngebäude Sandstraße 4 (Gebäudeteil Nr. 4) errichtet.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 217 ist ein Nebengebäude mit Garage errichtet.

Hinweis: Die Aufteilung der beiden Wohnhäuser entspricht im Erdgeschoss nicht dem Grenzverlauf; das Erdgeschoss von Gebäude 4 wird teilweise von der Einheit im Gebäudeteil Nr. 2 genutzt.

#### 3.6.1 Wohnhaus Sandstraße 2

Das Gebäude ist ein zur Straße grenzständig errichtetes, teilunterkellertes, 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus.

##### Baujahr / Modernisierungen

Das Gebäude ist im Ursprung alt, am Kellereingang ist das Jahr 1773 eingeritzt.

Modernisierungsarbeiten wurden folgende durchgeführt: 1983 wurde die Baumaßnahme „Neuerrichtung des Dachstuhls“ genehmigt.

Weitere wesentliche Modernisierungsarbeiten erfolgten in den letzten 20 Jahren nicht.

### **Energieausweis / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gemäß vorliegendem Grundriss weisen die Wohnhausaußenwände eine Mauerwerksstärke von 25 cm auf, diese wurde vor Ort nicht überprüft. Eine Wärmedämmung der Außenwände und eine Dachdämmung ist nicht vorhanden.

Die Fenster sind zum größten Teil isolierverglast, unterschiedliche Baujahr (1976, 1983, 1988).

Im Gebäudeteil Sandstraße Nr. 4 ist eine Öl-Niedertemperatur-Zentralheizung vorhanden, Baujahr nicht bekannt.

### **Geschosse / Nutzung**

Das Wohnhaus besteht aus Erd- und Obergeschoss, ist straßenseitig teilunterkellert und hat ein nicht ausbaubares Dachgeschoss.

Zum Ortstermin war der Gebäudeteil Sandstraße 2 vermietet.

### **Konstruktive Merkmale**

Das Wohnhaus ist giebelständig errichtet und verfügt über ein Satteldach mit Ziegeleindeckung, mit üblicher zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion.

Dachentwässerung über außenliegende Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

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

Die Gründung des Gebäudes ist gemäß Gebäudeschnitt mit Streifenfundamenten ausgeführt.

Mauerwerksbau, zu den Umfassungswänden im Kellergeschoss, zum Mauerwerk der Außenwände, zu den Innenwänden liegen mir keine Detailinformationen vor. Die Kellerdecke ist eine Betondecke, die Erd- und Obergeschosdecken sind gemäß Baugenehmigungsunterlagen Holzbalkendecken.

### **Hauseingang**

Der Zugang zum Objekt erfolgt über die befestigte Hoffläche von Flurstück Nr. 217.

Der Hauseingang befindet sich auf der Gebäudewestseite.

Das Eingangsniveau liegt über dem Hofniveau, es ist eine geflieste Treppe vorhanden.

Der Hauseingang ist von dem Dachüberstand wettergeschützt.

Die Klingel befindet sich neben der Haustür, der Briefkasten ist in das Hoftor integriert.

Die Hauseingangstür ist aus Holz und hat zusätzliche Verriegelungen im vorderen Falzbereich.

### **Technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation: unterdurchschnittliche, nicht zeitgemäße Ausstattung, Kippsicherungen, kein FI-Fehlerschutzschalter, überwiegend verdeckte Leitungsführung, wenige Steckdosen, es ist ein Stromzähler für beide Gebäudeteile im Gebäude Sandstraße 4 vorhanden.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung, Wasseranschluss und -zähler im Keller. Das Alter der Leitungen konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Gasanschluss: Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung ist nicht vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: die zentrale Öl-Niedertemperaturheizung befindet sich im Gebäude Sandstraße 4. Raumwärmeverteilung über konventionelle Heizkörper. Die Brauchwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Zusätzlich sind ein Holzherd und ein Kachelofen mit Warmluftauslässen im OG vorhanden, zur Betriebserlaubnis liegen mir keine Infos vor.

### **Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Besonderen Bauteile: Zugangstreppe, Balkon im OG.

Besondere Einrichtungen: Kachelofen.

### **Grundriss/Raumaufteilung**

Es liegen Grundrisszeichnungen aus dem Bauantrag aus dem Jahre 1983 vor, hierzu sind Abweichungen vorhanden. Die tatsächliche Raumaufteilung ist in einer Grundrisskizze dargestellt (vgl. Anlage 4 und 5).

Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, Eingang/Flur, Küche und Bad. Küche und Bad befinden sich im Gebäu-

deteil Sandstraße 4. Zusätzlich ist ein außenliegendes WC vorhanden.

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

### **Ausstattungsmerkmale**

Bodenbeläge:	Fliesen im Eingangsbereich und WC, Parkett im EG im Wohnzimmer und im OG im Flur und Schlafzimmer
Wandbekleidung:	verputzt / tapeziert / gestrichen
Deckenbekleidung:	Holzbekleidung im EG im Eingangsbereich, in Küche aufgesetzte Balkenimitate, Tapete
Fenster:	unterschiedliche Fenster und Baujahre, Dreh-Kipp-Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Bj. 1976, 1983, 1988, Rollläden aus Kunststoff vorhanden, Teilweise Holz-Einfachfenster
Türen:	Holztüren
Geschosstreppe:	Holzwangentreppe, ohne Setzstufen
Sanitärräume:	<u>EG</u> Bodenbelag Fliesen, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber Tapete, Decke Holzpaneele Ausstattung: Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper Zusätzlich ist vor dem Hauseingang ein WC vorhanden  <u>OG</u> Bodenbelag PVC, Wände teilweise gefliest und teilweise mit Holzverkleidung, Decke Tapete Ausstattung: Stand-WC, wandhängender Spülkasten, Waschbecken, Badewanne
Keller:	Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Zugang zum Keller erfolgt von der Westseite vom Hof aus. Bodenbelag Beton, Wände Kalksandsteinmauerwerk (Vorsatzmauerwerk vor Sandsteinmauerwerk), Decke betoniert, örtlich geschalt. Im Keller ist der Trinkwasseranschluss mit Messeinrichtung verbaut.
Dachraum:	Zugang über Einschubtreppe, Stehhöhe nicht vorhanden
Balkon:	Ohne Bodenbelag, von Dachüberstand überdacht, Stahlgeländer mit aufgesetzten Brettern

### **3.6.2 Wohnhaus Sandstraße 4**

Das Gebäude ist ein von der Straße zurückgesetzt errichtetes, 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus.

#### **Baujahr / Modernisierungen**

Das Ursprungsbaujahr ist mir nicht bekannt.

Wesentliche Modernisierungsarbeiten erfolgten in den letzten 20 Jahren nicht.

#### **Energieausweis / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Eine umfassende, zeitgemäße Wärmedämmung der Außenwände und eine Dachdämmung ist nicht vorhanden.

Die Fenster sind isolierverglast aus unterschiedlichen Baujahren (1975, 1991).

Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Öl-Niedertemperatur-Zentralheizung, Baujahr nicht bekannt.

### **Geschosse / Nutzung**

Das Wohnhaus besteht aus Erd- und Obergeschoss und hat ein nicht ausbaubares Dachgeschoss.

Zum Ortstermin war der Gebäudeteil Sandstraße 4 nicht bewohnt, jedoch möbliert.

### **Konstruktive Merkmale**

Das Wohnhaus ist traufständig errichtet und verfügt über ein Satteldach mit Ziegeleindeckung, mit üblicher zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion.

Dachentwässerung über außenliegende Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Die Fassade ist zum größten Teil verputzt und gestrichen, der Sockel ist farblich abgesetzt.

Die Art der Gründung des Gebäudes ist mir nicht bekannt, eine Baubeschreibung oder Gebäudeschnitt liegen mir nicht vor.

Mauerwerksbau, zu den Umfassungswänden im Kellergeschoss, zum Mauerwerk der Außenwände, zu den Innenwänden, zur Kellerdeckenkonstruktion liegen mir keine Detailinformationen vor.

### **Hauseingang**

Der Zugang zum Objekt erfolgt über die befestigte Hoffläche von Flurstück Nr. 217.

Der Hauseingang befindet sich auf der Südseite.

Das Eingangsniveau liegt über dem Hofniveau, es sind Treppenstufen vorhanden.

Der Hauseingang ist von dem darüberliegenden Balkon überdacht.

Die Klingel befindet sich neben der Haustür, der Briefkasten ist in das Hoftor integriert.

Hauseingangstür aus Holz mit Einfachverglasung.

### **Technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation: unterdurchschnittliche, nicht zeitgemäße Ausstattung, Unterverteilung im Erdgeschoss mit Kippsicherungen, kein FI-Fehlerschutzschalter, überwiegend verdeckte Leitungsführung, wenige Steckdosen, es ist ein Stromzähler für beide Gebäudeteile vorhanden.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung, Wasseranschluss und -zähler im Keller von Gebäude Sandstraße 2.

Gasanschluss: Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung ist nicht vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: zentrale Öl-Niedertemperaturheizung, Baujahr nicht bekannt (Viessmann-Standgerät, Vitola-biferral-RN, 22-27 kW). Raumwärmeverteilung über konventionelle Heizkörper. Die Brauchwasserbereitung erfolgt über die Heizung.

### **Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Besonderen Bauteile: Zugangsstufen, Balkon, Terrasse, Kelleraußentreppe.

Besondere Einrichtungen: keine.

### **Grundriss/Raumaufteilung**

Es liegen keine bauzeitlichen Grundrisszeichnungen vor. In einer Grundrisskizze wurde die Raumaufteilung dargestellt (vgl. Anlage 5).

Erdgeschoss (EG): Zugangsbereich, Flur, WC, Heizraum, Kellerflur, Kellerraum sowie von Einheit Sandstraße 2 genutzte Küche und WC.

Obergeschoss (OG): 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Abstellraum, Balkon, Terrasse.

### **Ausstattungsmerkmale**

Bodenbeläge: Fliesen im Eingangsbereich,  
PVC, Holzboden im Wohnzimmer

Wandbekleidung:	verputzt / tapeziert / gestrichen
Deckenbekleidung:	Holzbekleidung im EG im Eingangsbereich, im OG Holzbekleidung, Tapete
Fenster:	unterschiedliche Fenster und Baujahre, Dreh-Kipp-Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, u.a. Baujahre 1975, 1991, Rollläden aus Kunststoff vorhanden, im Lichtraum verbaut, Teilweise Holz-Einfachfenster
Türen:	Holztüren, weiß
Geschosstreppe:	Massive Treppe, Werksteinbelag, Stahlgeländer
Sanitärräume:	<u>WC EG</u> Bodenbelag Fliesen, Wände Tapete, Decke Holzbekleidung Ausstattung: Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten  <u>Duschbad I OG</u> Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch gefliest, Decke Profilholz, Ausstattung: Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Dusche mit Duschwanne und Duschvorhang, Belichtung über Glasbausteine  <u>Duschbad II OG</u> Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch gefliest, Decke Profilholz, Ausstattung: Handwaschbecken, WC wandhängend, Dusche mit Dusch- wanne und Duschabtrennung aus Kunststoff, Heizkörper  Handwaschbecken im OG in 2 Zimmern vorhanden
Keller:	Das Haus ist in den Hang gebaut, der nördliche Teil wird als Keller ge- nutzt, Bodenbelag Fliesen, Wandflächen verputzt, ein Kellerraum mit Profil- holzwandbekleidung, Decke mit Styroporplatten
Dachraum:	Stehhöhe nicht vorhanden
Balkon:	Fliesenbelag, von Dachüberstand überdacht, Stahlgeländer mit aufgesetzten Brettern, mit Balkon von Sandstraße 2 verbunden
Terrasse:	Überdacht, Holzkonstruktion, Betonboden

### 3.6.3 Nebengebäude

Straßenbündige Garage und dahinter anschließender Schuppen mit Abstellmöglichkeiten, u.a. Abstellplatz für Mülltonnen, Werkstattbereich, Tankraum.

Schuppen: Betonboden, 2 Öltanks mit je 1.500 Liter vorhanden.

Garage: massiv errichtet, Betonboden, verputzte Wände. Elektrisches Rolltor und hofseitige Ausgangstür aus Stahl.

### **3.6.4 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Wasser, Strom, Abwasser, Telekommunikation), Anschluss an die öffentliche Kanalisation, Befestigter Hofbereich (betoniert), Hoftor (Stahlkonstruktion mit aufgesetzten Brettern).

### **3.6.5 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden**

Die Bewertungsobjekte sind in einem zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung gepflegten Zustand mit Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

Die Ausstattung, die Sanitärbereiche und die Hausinstallationen sind in Teilen veraltet.

Die Raumaufteilung ist an die örtlichen Verhältnisse angepasst und in Teilen nicht zeitgemäß, die Belichtungsverhältnisse sind weitgehend ausreichend.

Die energetischen Eigenschaften des Objektes sind nicht zeitgemäß.

Der erforderliche Modernisierungsbedarf erstreckt sich auf alle Gewerke.

Der Hof ist zum Wertermittlungstichtag in einem gepflegten Zustand, der Garten in einem ungepflegten Zustand.

In der Einheit Sandstraße 2 im OG im Schlafzimmer ist ein Riss in der Außenwand vorhanden.

Weitere wertrelevante augenscheinliche Baumängel und Bauschäden oder sonstige Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Hinweise auf Hausschwamm haben sich bei der Besichtigung nicht ergeben, Hausschwamm ist konstruktionsbedingt jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

### 3.7 Flächen und technische Daten

Bruttogrundfläche (BGF): Gemäß der vorliegenden Planunterlagen für den Gebäudeteil Sandstraße 2 und den ergänzend aus der Liegenschaftskarte herausgemessenen Maße beträgt die, in Anlehnung an ImmoWertV 2021 ermittelte, für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche

- **des Wohnhauses Sandstr. 2 (KG, EG, OG)** **rd. 203 m<sup>2</sup>**
- **des Wohnhauses Sandstr. 4 (EG, OG)** **rd. 197 m<sup>2</sup>**
- **des Nebengebäudes mit Garage** **rd. 35 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (WF):

Die Wohnfläche wurde aus einer Flächenaufstellung übernommen, die von den Beteiligten zur Verfügung gestellt wurde. Die Flächenaufstellung wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen (Wohnhaus Sandstraße 2) überprüft. Ein eigenes Aufmaß liegt den Flächenangaben nicht zu Grunde.

Die nachfolgend aufgeführte Wohnfläche ist somit mit Ungenauigkeiten behaftet, für die Wertermittlung dennoch verwendbar (vgl. u.a. Plausibilisierung).

<b>Wohnfläche Sandstraße 2</b>		
Erdgeschoss	Diele	16,1 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	35,0 m <sup>2</sup>
	Bad *	4,1 m <sup>2</sup>
	Küche *	16,1 m <sup>2</sup>
		<b>71,3 m<sup>2</sup></b>
Obergeschoss	Flur	5,6 m <sup>2</sup>
	Zimmer	18,6 m <sup>2</sup>
	Bad	7,5 m <sup>2</sup>
	Zimmer	16,2 m <sup>2</sup>
	Balkon (1/2-Anteil)	1,5 m <sup>2</sup>
Summe OG		<b>49,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche Sandstraße 2</b>		<b>rd. 121 m<sup>2</sup></b>

\* Bad und Küche befinden sich im Gebäudeteil Sandstraße 4, sind jedoch der Wohneinheit im Gebäudeteil Sandstraße 2 zugeordnet

<b>Wohnfläche Sandstraße 4</b>		
Erdgeschoss	Eingangflur	6,7 m <sup>2</sup>
	WC	1,3 m <sup>2</sup>
		<b>8,0 m<sup>2</sup></b>
Obergeschoss	Flur	1,5 m <sup>2</sup>
	Zimmer I	14,7 m <sup>2</sup>
	Zimmer II	12,0 m <sup>2</sup>
	Küche	8,6 m <sup>2</sup>
	Bad	2,5 m <sup>2</sup>
	Abstellkammer	4,2 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	19,7 m <sup>2</sup>
	Zimmer III	16,7 m <sup>2</sup>
	Bad	3,7 m <sup>2</sup>
	Terrasse (1/2-Anteil)	10,9 m <sup>2</sup>
Summe OG		<b>94,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche Sandstraße 4</b>		<b>rd. 103 m<sup>2</sup></b>

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

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Immobilienmarkt

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

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

#### Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB)

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

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

Auch das Mietpreisniveau hat sich seit 2021 um durchschnittlich rd. 10 % erhöht. Für Neustadt wird gemäß LGMB in guter Lage und bei gehobenem Ausstattungsstandard ein Mietpreisniveau von 10,10 €/m<sup>2</sup> bzw. 8,70 €/m<sup>2</sup> angeführt und für Landau 10,40 €/m<sup>2</sup> bzw. 9,20 €/m<sup>2</sup>. Für weiter südlich gelegene Gemeinden sind im LGMB 2023 keine Mietpreisniveaus veröffentlicht. Das Mietpreisniveau ist für zwei Mustermietwohnungen (80 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in Mehrfamilienhäusern für die Baujahre 2010 bzw. 1980 ermittelt.

Der obere Gutachterausschuss hat aufgrund von Auswertungen eine Zuordnung aller Gemeinden in Rheinland-Pfalz zu 6 Marktsegmenten vorgenommen, ausschlaggebend für die Zuordnung sind gewichtete Medianwerte der Kriterien Modellmieten (auf Gemarkungsebene aggregierte Angebotsmieten), gemarkungsdurchschnittliches Bodenrichtwertniveau und erfasste Kaufpreise (Mediane der Jahre 2016 bis 2021). Das Marktsegment 1 repräsentiert Gemeinden mit einem  $\emptyset$ -niedrigen Preisniveau und Marktsegment 6 mit einem  $\emptyset$ -hohen Preisniveau. Die Gemeinde Birkenhördt ist dem Marktsegment 2 zugeordnet.

#### 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 und Landau. Für Birkenhördt und benachbarte Gemeinden sowie den südlichen Teil der Vorderpfalz sind keine Angaben im IVD-Preisspiegel enthalten.

Der Preisspiegel weist Schwerpunktpreise für Einfamilienhäuser aus und unterscheidet zwischen einfachen, mittleren und guten Wohnwerten.

Gemeinde	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
<b>Freistehende Einfamilienhäuser zum Kauf - Bestand</b>			
Edenkoben	240.000 €	310.000 €	420.000 €
Landau	305.000 €	345.000 €	410.000 €

Neustadt	270.000 €	310.000 €	440.000 €
<p>Einfache Wohnwerte werden umschrieben mit einer einfachen Ausstattung, z.B. Siedlungshaus und einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Mittlere Wohnwerte zeichnen sich aus durch eine Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, einer Wohnfläche von etwa 125 m<sup>2</sup>, Zentralheizung, Bad und WC.</p> <p>Gute Wohnwerte stehen für EFH in guter Lage (keine Prestige-Wohngegend) mit guter Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung und einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>.</p>			

## 4.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

Die drei normierten Verfahren sind

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

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

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

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

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

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

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

## 4.3 Verfahrenswahl / Vorgehensweise

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

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Üblicherweise werden Ein- und Zweifamilienhäuser (bei vorherrschender Eigennutzung) nach allgemeiner Marktauffassung im Sachwertverfahren bewertet.

Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts wird das Sachwertverfahren herangezogen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei bebaute Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Daher wird zunächst ein Verkehrswert für die wirtschaftliche Einheit bestimmt und daraus Einzelwerte abgeleitet. Zur Aufteilung auf die im Grundbuch gebuchten Grundstücke wird die anteilige Grundstücksfläche und die auf den Grundstücken errichteten Gebäudeanteile herangezogen.

## 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

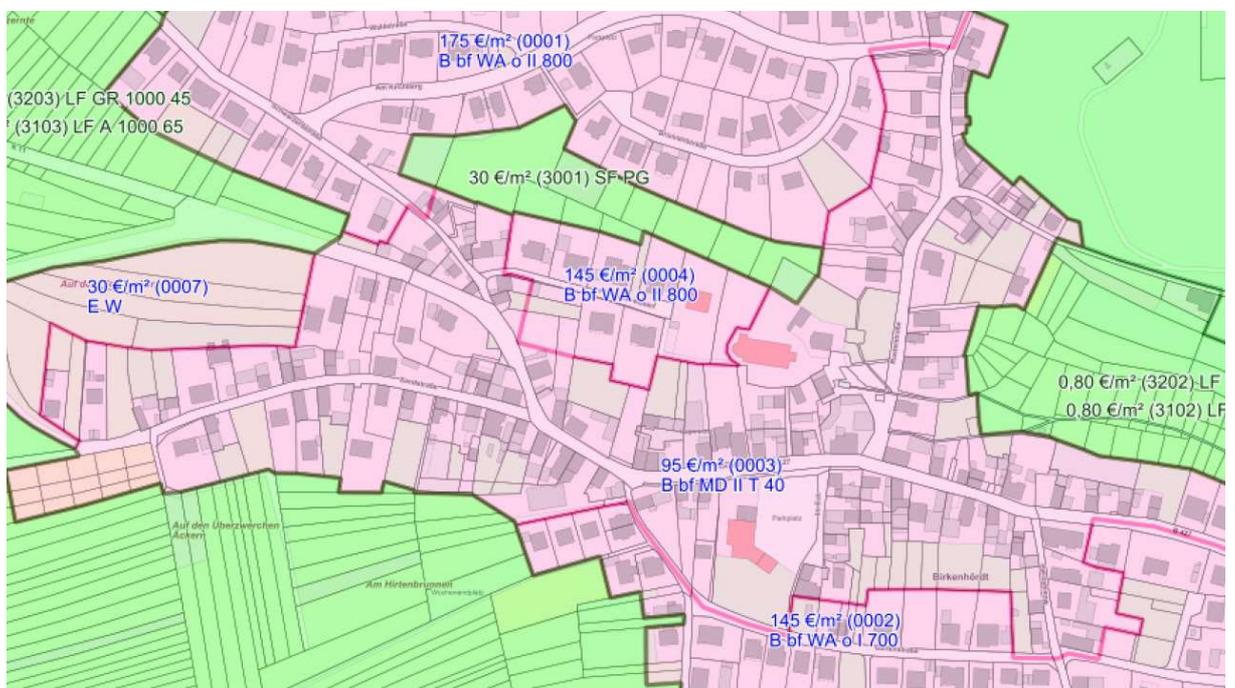
Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

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 95,00 €/m<sup>2</sup>, Bodenrichtwertzone 0003, mit den folgenden Merkmalen:

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



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.rlp.de, Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz)

Das Bodenrichtwertniveau in Birkenhördt reicht von 95 €/m<sup>2</sup> für das Dorfgebiet und je nach Lage über 145 €/m<sup>2</sup> - 175 €/m<sup>2</sup> für allgemeine Wohngebiete.

#### 4.4.3 Bodenwertentwicklung

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

Der im LGMB2023 veröffentlichte Bodenpreisindex weist für den Landkreis Südliche Weinstraße für die Jahre 2014 bis 2022 jährliche prozentuale Steigerungen zwischen 4,5 % und 10,8 % aus. Die Bodenwertentwicklung liegt in diesem Zeitraum bei rd. + 59 %. 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 2014 bis 2022 um rd. 60 % nach oben entwickelt, von 2022 auf 2024 wurde der Bodenrichtwert um weitere rd. 19 % angehoben. Die Bodenwertentwicklung in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone entspricht über den Zeitraum 2014 – 2022 betrachtet der durchschnittlichen Entwicklung im Landkreis.

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

##### Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0 x	95,00 €/m <sup>2</sup>	=	95,00 €/m <sup>2</sup>
angepasster BRW			rd.	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.4.4 Bodenwert

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht. Hierbei werden die 4 Flurstücke als ein Grundstück betrachtet und die Einzelwerte anhand der Flächenanteile bestimmt.

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

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

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist keine Grundstücksgröße angegeben. Das Bewertungsobjekt weist eine mittlere Grundstücksgröße auf, daher keine Größenanpassung vorgenommen.

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

Zuschnitt: Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig.

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

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.3)	=	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>
<u>Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts</u>		
Anpassungen +/- 0 % von	95,00 €/m <sup>2</sup>	= 0,00 €/m <sup>2</sup>
angepasster BRW		95,00 €/m <sup>2</sup>
		<b>rd. 95,00 €/m<sup>2</sup></b>

Auf die Grundstücke Sandstraße 2 ( $78 \text{ m}^2 + 0,5 \times 89 \text{ m}^2 = 122,5 \text{ m}^2$ ) und Sandstraße 4 ( $33 \text{ m}^2 + 191 \text{ m}^2 + 0,5 \times 89 \text{ m}^2 = 268,5 \text{ m}^2$ ) verteilt sich der Bodenwert folgendermaßen:

Marktkonformer Bodenwert Sandstraße 2 (FlSt. 217/1 und ½-Anteil an FlSt. 217)

Bodenwert	122,5 m <sup>2</sup>	x 95,00 €/m <sup>2</sup>	=	11.637,50 €
				<b>rd. 11.600,00 €</b>

Marktkonformer Bodenwert Sandstraße 4 (FlSt. 216/1, 217/2 und ½-Anteil an FlSt. 217)

Bodenwert	268,5 m <sup>2</sup>	x 95,00 €/m <sup>2</sup>	=	25.507,50 €
				<b>rd. 25.500,00 €</b>

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Allgemeines

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

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

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

### 4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

#### Bezugseinheit

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

Wohnhaus Sandstraße 2, teilunterkellert (KG, EG, OG, DG)	rd. 203 m <sup>2</sup>
Wohnhaus Sandstraße 4, EG teilweise Wohnraum, teilweise Keller und Schuppen (EG, OG)	rd. 197 m <sup>2</sup>
Nebengebäude, Garage	rd. 35 m <sup>2</sup>

Das Wohnhaus Sandstraße 2 ist zu rd. 30 % unterkellert.

Das Erdgeschoss im Wohnhaus Sandstraße 4 ist zu rd. 25 % als Wohnraum genutzt.

#### Gebäudeart

Das Wohnhaus Sandstraße 2 ist ein teilunterkellertes Einfamilienhaus, hat ein ausgebautes Erdgeschoss und ein ausgebautes Obergeschoss, das DG ist eingeschränkt als Speicher nutzbar.

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV2021 entspricht das Gebäude weitgehend den nachfolgenden Gebäudetypen: Gebäudetyp 1.12 (Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) und dem Gebäudetyp 1.32 (nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut).

Das Wohnhaus Sandstraße 4 ist ein in den Hang gebautes Einfamilienhaus, hat ein teilweise ausgebautes Erdgeschoss und ein ausgebautes Obergeschoss mit flach geneigtem Dach.

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV2021 entspricht das Gebäude weitgehend den nachfolgenden Gebäudetypen: Gebäudetyp 1.03 (Keller-, Erdgeschoss) und dem Gebäudetyp 1.33 (Erdgeschoss, Obergeschoss).

#### Gebäudestandard

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

Die Standardstufe wird mit rd. 2,1 angesetzt, die angesetzte Standardstufe entspricht einem einfachen Gebäudestandard.

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

- Die Außenwände sind einschalig gemauert, im Wesentlichen keine Verbesserung des Wärmeschutzes
- Ziegeleindeckung, durchschnittliche Dämmung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Zweifachverglasung (vor 1995), Rollläden, Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz

- nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung oder mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, Holztüren und -zargen
- Holzbalkendeck/Massivdecke, Treppe in einfacher Ausführung
- Bodenbeläge in einfacher und mittlerer Ausführung
- Einfache Bäder, Wand- und Bodenfliesen
- Öl-Zentralheizung, Niedertemperaturkessel
- Geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, einfach Installation

Standardmerkmale Sandstraße 2	Standardstufe					Wägungsanteil [%]	€/m <sup>2</sup> BGF, Typ	
	1	2	3	4	5		1.12	1.32
Außenwände		1,0				23%	146,05	158,70
Dächer	0,5	0,5				15%	90,38	98,25
Außentüren und Fenster		1,0				11%	69,85	75,90
Innenwände und Türen		1,0				11%	69,85	75,90
Deckenkonstruktionen und Treppen		0,5	0,5			11%	75,08	81,40
Fußböden		0,5	0,5			5%	34,13	37,00
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%	57,15	62,10
Heizung			1,0			9%	65,70	71,10
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6%	36,15	39,30
Summe der Anteile						100%		
<b>Gewichtete Standardstufe gerundet</b>						<b>2,07</b>		

Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1.100	€/m <sup>2</sup> BGF	644,33	
Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.32	620	690	790	955	1.190	€/m <sup>2</sup> BGF		699,65
<b>Gewichteter Kostenkennwert gerundet</b>							<b>rd. 644,00</b>	<b>700,00</b>

Standardmerkmale Sandstraße 4	Standardstufe					Wägungsanteil [%]	€/m <sup>2</sup> BGF, Typ	
	1	2	3	4	5		1.03	1.33
Außenwände		1,0				23%	180,55	235,75
Dächer	0,5	0,5				15%	111,75	145,88
Außentüren und Fenster		1,0				11%	86,35	112,75
Innenwände und Türen		1,0				11%	86,35	112,75
Deckenkonstruktionen und Treppen		0,5	0,5			11%	92,68	121,28
Fußböden		0,5	0,5			5%	42,13	55,13
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%	70,65	92,25
Heizung			1,0			9%	81,00	106,20
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6%	44,70	58,35
Summe der Anteile						100%		
<b>Gewichtete Standardstufe gerundet</b>						<b>2,07</b>		

Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.03	705	785	900	1.085	1.360	€/m <sup>2</sup> BGF	796,15	
Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.33	920	1.025	1.180	1.420	1.775	€/m <sup>2</sup> BGF		1.040,33
<b>Gewichteter Kostenkennwert gerundet</b>							<b>rd. 796,00</b>	<b>1.040,00</b>

Für das Nebengebäude erfolgt ein Kostenkennwertansatz von 365,00 €/m<sup>2</sup> BGF.

#### **Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Für die weitere Berechnung wird aus den Kostenkennwerten eine Misch-NHK (Gebäudemix) gebildet. Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus Sandstr. 2	683 €/m <sup>2</sup> BGF <sup>1)</sup>	0,96 <sup>2)</sup>	rd. 656 €/m <sup>2</sup> BGF
Wohnhaus Sandstr. 4	857 €/m <sup>2</sup> BGF <sup>3)</sup>	0,96 <sup>4)</sup>	rd. 823 €/m <sup>2</sup> BGF

<sup>1)</sup> Gebäudemix: die Kostenkennwerte vom Wohnhaus Sandstr. 2 werden entsprechend der prozentualen Anteile der BGF gemittelt, (644 €/m<sup>2</sup> x 0,31) + (700 €/m<sup>2</sup> x 0,69) = 683 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> Das Wohnhaus ist grenzständig errichtet und unterscheidet sich daher von einem komplett frei-

---

stehenden Einfamilienhaus, hierfür erfolgt ein Abschlag von 4 % auf den Kostenkennwert.

- 3) Gebäudemix: die Kostenkennwerte vom Wohnhaus Sandstr. 4 werden entsprechend der prozentualen Anteile der BGF gemittelt,  $(796 \text{ €/m}^2 \times 0,75) + (1.040 \text{ €/m}^2 \times 0,25) = 857 \text{ €/m}^2$ .
- 4) Das Wohnhaus ist grenzständig errichtet und unterscheidet sich daher von einem komplett freistehenden Einfamilienhaus, hierfür erfolgt ein Abschlag von 4 % auf den Kostenkennwert.

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

### **Baupreisindex**

Die Kostenkennwerte sind auf die Wertverhältnisse im Jahr 2010 abgestellt. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden durch die Baupreisentwicklung mit dem Baupreisindex erfasst. Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100 an. Durch Umbasierung des amtlichen Indizes wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 (passend zu den NHK 2010) für das I. Quartal 2024 mit 181,3 ermittelt.

### **(Baukosten-)Regionalfaktor**

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

### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Außenanlagen sind u.a. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Außenanlagen und sonstige Anlagen werden üblicherweise mit einem prozentualen Ansatz der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt, der Ansatz liegt zwischen 2 % - 8 %. Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal mit 5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (in Abhängigkeit der Standardstufe) angibt. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 ist die übliche GND für das Wohnhaus mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

### **Restnutzungsdauer**

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

Die Ursprungsbaubaujahre der Wohnhäuser sind mir nicht bekannt. Für das Gebäude Sandstraße 2 wurden 1984 eine Genehmigung für den Dachgeschossausbau erteilt. Bei Ansatz eines fiktiven Baujahres von 1964 ermittelt sich für die Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von  $[80 \text{ Jahre} - (2024 - 1964) = ] 60 \text{ Jahre}$ .

Wesentliche Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren keine durchgeführt.

Die RND wird zum Wertermittlungsstichtag frei geschätzt und mit 20 Jahren in Ansatz gebracht.

### **Alterswertminderung**

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

Die lineare Alterswertminderung ergibt sich aus dem Verhältnis von wertrelevantem Gebäudealter (80 Jahre GND - 20 Jahre RND = 60 Jahre) und GND der baulichen Anlagen.

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 20 Jahren RND und 80 Jahren GND rd. 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: Balkone, Zugangsstufen, überdachte Terrasse.

Insgesamt wird ein wertrelevanter Zeitwert von 3.000,00 € angesetzt.

### **Besondere Einrichtungen**

Besondere Einrichtungen, wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen.

Der Kachelofen ist im Ansatz der Kostenkennwerte berücksichtigt.

### **Marktanpassung / Sachwertfaktor**

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

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

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz sind Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor (SWF) hängt signifikant von der Objektart ab. Der SWF für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert, Bodenwertniveau, Marktsegment und Vertragsdatum (WES) veröffentlicht. Es kann vorkommen, dass der örtliche Grundstücksmarkt ein abweichendes Verhalten von dem jeweiligen Marktsegment aufweist.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 2 (Birkenhördt ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 2 zugeordnet) für den Stichtag 01.01.2022 ein Sachwertfaktor von rd. 1,19 ermittelt.

Die im April 2023 auf den Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,13 dar, das angepasste Bestimmtheitsmaß beträgt nur 0,32. 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 nicht objektspezifischen Sachwertfaktors mit 1,19 würde im aktuellen Fall einem auf die Wohnfläche bezogenen Preis von rd. 993 €/m<sup>2</sup> entsprechen. Die Marktanpassung im Sachwertverfahren basiert auf einer gleichbleibenden Preisentwicklung am Immobilienmarkt, kann jedoch derzeitige Volatilitäten nicht abbilden. Am Markt wird teilweise ein Rückgang der Immobilienpreise für energetisch nicht modernisierte oder instandsetzungsbedürftige Bestandsgebäude bzw. nicht zeitgemäß energetisch beschaffenen Gebäuden beobachtet. Die rückläufige Immobilienpreisentwicklung kann mithilfe des durch das Statistische Bundesamt ermittelten Häuserpreisindex bestätigt werden, die durchschnittliche Entwicklung in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen beträgt hierbei für den Zeitraum IV. Quartal 2022 bis I. Quartal 2024 rd. - 10 %. Durch Makler in der Vorderpfalz werden die realisierbaren Kaufpreise im Verhältnis zum Höchststand der Immobilienpreise im Jahre 2021 mit -20 % bis - 40 % beziffert, wobei der obere Rahmen für bezugsfertige Objekte und der untere Rahmen für sanierungsbedürftige Objekte genannt wird. Der Obere Gutachterausschuss hat eine Zwischenauswertung bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 veröffentlicht und empfiehlt zu den im Landesgrundstücksmarkt-

bericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren durchschnittlich einen Abschlag (- 0,05 für das Marktsegment 2).

Zur besseren Einschätzung der Marktgegebenheiten in Birkenhördt wurde die Kaufpreissammlung des Katasteramts Rheinpfalz angefragt. Für den Zeitraum 12/2021 – 06/2024 wurden 5 Kauffälle aus dem Dorfgebiet zur Verfügung gestellt. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 145.000 - 250.000 €, die Bodenwertanteile liegen in einer Spanne von 10 – 87 %. Nach einfacher Abschätzung der Gebäudewohnflächen wurde eine m<sup>2</sup>-bezogene Spanne von 670 – 1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt.

Kaufpreise aus den Dorfgebieten von Böllenborn und Blankenborn zeigen vergleichbare Tendenzen.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird nach Auswertung der vorliegenden Daten und sorgfältiger Abwägung der spezifischen Objektbesonderheiten abweichend zu den obigen Auswertungen mit 1,02 angewendet, dies entspricht einem Zuschlag von 2 % auf den vorläufigen Sachwert und einem Quadratmeterpreis von rd. 850 €/m<sup>2</sup>.

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

### 4.5.3 Sachwertberechnung

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

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus Nr. 2		
Objektspezifischer Kostenkennwert	656,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
x Regionalfaktor		1,0
x Baupreisindex (I. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	181,3 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.189,33 €/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	203 m <sup>2</sup>	
= Herstellungskosten		241.433,99 €
./. abzgl. Alterswertminderung	75,0 %	181.075,49 €
+ Besondere Bauteile		1.000,00 €
+ Besondere Einrichtungen		0,00 €
= Zeitwert Wohnhaus Nr. 2		61.358,50 €
Zeitwert Wohnhaus Nr. 4		
Objektspezifischer Kostenkennwert	823,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
x Regionalfaktor		1,0
x Baupreisindex (I. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	181,3 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.492,10 €/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	197 m <sup>2</sup>	
= Herstellungskosten		293.943,70 €
./. abzgl. Alterswertminderung	75,0 %	220.457,78 €
+ Besondere Bauteile		2.000,00 €
+ Besondere Einrichtungen		0,00 €
= Zeitwert Wohnhaus Nr. 4		75.485,92 €
Zeitwert Garage/Schuppen		
Objektspezifischer Kostenkennwert	365,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
x Regionalfaktor		1,0
x Baupreisindex (I. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	181,3 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		661,75 €/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	35 m <sup>2</sup>	
= Herstellungskosten		23.161,25 €
./. abzgl. Alterswertminderung	75,0 %	17.370,94 €
= Zeitwert Garage/Schuppen		5.790,31 €
Zeitwert bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus Nr. 2		61.358,50 €
+ Zeitwert Wohnhaus Nr. 4		75.485,92 €
+ Zeitwert Garage		5.790,31 €
= Summe Zeitwert baulichen Anlagen		142.634,73 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 % von 142.634,73 €	7.131,74 €

---

Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		142.634,73 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		7.131,74 €
+ Bodenwert		37.100,00 €
= vorläufiger Sachwert		186.866,47 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		186.866,47 €
x Sachwertfaktor	1,02	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		190.603,80 €
Vergleichskennziffern		
vorläufiger Sachwert je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche		rd. 851 €/m <sup>2</sup> WF

---

#### 4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen 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	
<b>Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten</b> Für die in Abschnitt 3.6.5 aufgeführten Punkte erfolgt kein separater Abschlag.	+/- 0,00 €
Summe	+/- 0,00 €
<b>rd.</b>	<b>+/- 0,00 €</b>

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale fällt kein wertrelevanter Zu- oder Abschlag zu dem vorläufigen Verfahrenswert an.

#### 4.7 Verfahrensergebnis

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

	Sachwert
vorläufiger Verfahrenswerte	190.603,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten	+/- 0,00 €
Sonstiges	---
Verfahrenswert	190.603,80 €
<b>Gerundet</b>	<b>191.000,00 €</b>

#### 4.8 Verkehrswert/Einzelwerte

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

Der Sachwert wurde mit rd. 191.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert für die mit zwei verbundenen Einfamilienhäusern und Garage bebauten Grundstücke Sandstraße 2, 4 in 76889 Birkenhördt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024 mit rd.

**190.000,00 €** (einhundertneunzigtausend Euro) ermittelt.

Dies entspricht rd. 850 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine geschätzte Wohnfläche von insgesamt rd. 224 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von rd. 391 m<sup>2</sup>. Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 850 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Bodenwertanteil beträgt rund 20 %.

#### Einzelwerte

Zur Aufteilung des als wirtschaftliche Einheit betrachteten Anwesens Sandstraße 2, 4 auf die im Grundbuch gebuchten Grundstücke wird nachfolgend die anteilige Grundstücksfläche und die Gebäudeanteile herangezogen.

Einzelwerte – Aufteilung Verkehrswert	Sandstraße 2	Sandstraße 4	1/2 MEA an FlSt. 217 (BV lfd. Nr. 3/ zu 2)	1/2 MEA an FlSt. 217 (BV lfd. Nr. 5/ zu 4)
Bodenwertanteil	7.372,50 €	21.272,50 €	4.227,50 €	4.227,50 €
Gebäudeanteil	61.358,50 €	75.485,92 €		
1/2-Anteil Garage			2.895,155	2.895,155
1/4-Anteil Außenanlagen	1.782,94 €	1.782,94 €	1.782,94 €	1.782,94 €
<b>Zwischenwert II</b>	<b>70.513,94 €</b>	<b>98.541,36 €</b>	<b>8.905,59 €</b>	<b>8.905,59 €</b>
Marktanpassung	1,02	1,02	1,02	1,02
<b>Zwischenwert II</b>	<b>71.924,21 €</b>	<b>100.512,18 €</b>	<b>9.083,70 €</b>	<b>9.083,70 €</b>
boGs	- €	- €	- €	- €
Verfahrenswert	71.924,21 €	100.512,18 €	9.083,70 €	9.083,70 €
<b>gerundet</b>	<b>72.000,00 €</b>	<b>101.000,00 €</b>	<b>9.000,00 €</b>	<b>9.000,00 €</b>

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

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

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

Neustadt an der Weinstraße, den 25.01.2023

**Oliver Schlegel**

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten  
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) für die Marktwertermittlung gemäß ImmobilienwertV aller Immobilienarten



## LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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