Dipl. Ing. Architekt Björn Eisenlohr

Zertifizierter Gutachter für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Personenzertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024

Rudolf-Heilgers-Str. 51 · 67549 Worms · Postfach 15 20 · 67505 Worms Tel. 06241-6003 · Fax. 06241-6005

Amtsgericht Frankenthal
Bahnhofstraße 33
67227 Frankenthal (Pfalz)

Worms, 10. Februar 2025
AZ: Amtsgericht Frankenthal 5 K 23 / 24

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB
für das bebaute Grundstück
(Miteigentumsanteil 1.062 / 100.000)
An der Kesser 10,12, Bubensteig 4,6,8,10,12,14
Verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.201

Grundbuch:	Lambsheim Blatt 4463
Amtsgericht:	Frankenthal (Pfalz)
Gemarkung:	Lambsheim
Objektart:	Gebäude und Freifläche, Verkehrsfläche An der Kesser 10,12, Bubensteig 4,6,8,10,12,14
Flurstück:	4486/4

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 26.11.2024 ermittelt mit

240.000,- Euro

Ausfertigung Nr. 3 (von 3)

Dipl.-Ing. Architekt Björn Eisenlohr (AKRLP Nr. 5393) Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms Tel. 06241 6003

4 INHALTSÜBERSICHT

		Seite
	Zusammenstellen wesentlicher Daten	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4 – 6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7 - 8
3.	Beschreibung des Grundstücks	9 – 13
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	14 – 17
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.	Ermittlung des Bodenwertes	19 – 20
7.	Ermittlung des Sachwertes	21 – 24
8.	Ermittlung des Ertragswertes	25 – 29
9.	Sonstiges	30
10.	Marktgeschehen	30
11.	Wertzusammenstellung	31
12.	Verkehrswert	32

ANLAGEN

1.	Karten	33 – 35
2.	Planunterlagen	36 – 40
3.	Dokumente	41 – 43
4.	Fotodokumentation	44 – 46

ANMERKUNG

Das Gutachten besteht aus 32 Seiten zuzüglich 14 Anlagenseiten. Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden. Es darf nur für den angegebenen Zweck Verwendung finden, weil es individuelle Daten enthält, die dem Datenschutz unterliegen. Es darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte genutzt werden. Eine Vervielfältigung für den externen Gebrauch ist nicht gestattet, der Unterzeichner verweist auf das Urheberrecht.

Dipl.-Ing. Architekt Björn Eisenlohr (AKRLP Nr. 5393) Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms Tel. 06241 6003

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	bebautes Grundstück Mehrfamilienwohnhäuser mit Garage hier: Sondereigentum Wohnung Nr. 201 im 1. Obergeschoss

Wertermittlungsstichtag	26.11.2024
Ortstermin	23.01.2025

Baujahr	1997
Nutzung	Wohnen
Geschosse	Keller, Erdgeschoss 2 Obergeschosse, Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 76 qm
Überbaute Grundstücksfläche Häuser 4, 6, 8	ca. 520 qm

Bebaute Fläche Haus 8	200 qm
Grundstücksgröße Flurstück 4486/4	5.647 qm
Bodenrichtwert	480 € / qm

Grundlagen für den Sachwert	
Bodenwert	29.000,- €*
Gebäudewert (Sondereigentum Wohnung 201)	93.000,- €*
Bauliche Außenanlage und Sonderbauteile zu SE 201	7.000,- €*
Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung	129.000,- €*
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung	239.000,- €*
Besondere Objektspezifische Merkmale:	
Sachwert *	**239.000,- €***

Grundlagen für den Ertragswert	
Rohertrag (fiktiv)	10.025,- €/pa
Bewirtschaftungskosten (fiktiv)	2.017,- €/pa
Liegenschaftszinssatz	2,3 %
Gebäudeertragswert	223.689,- €
Vorläufiger Ertragswert (einschl. Bodenwertanteil)	252.475,- €
Besondere Objektspezifische Merkmale:	- 12.000,- €
Ertragswert	240.475,- €
Ertragswert *	**240.000,- €***

Verkehrswert aus Ertragswert	**240.000,- €***

* gerundet

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Auftrag vom 27.11.2024 des Amtsgericht Frankenthal AZ: 5 K 23/24

1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB zu ermitteln. *

1.1.3 Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

1.1.4 Der Stichtag auf den sich diese Wertermittlung bezieht ist der 26.11.2024

Der Beschluss des Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) vom 26.11.2024 lautet wie folgt:

In dem Zwangsversteigerungsverfahren

Vereinigte VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG, vertreten durch den Vorstand
Bahnhofstraße 19, 67343 Speyer
- Betreibende Gläubigerin –

Gegen

[redacted]
- Schuldner –

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Lambsheim, Miteigentumsanteil 1.062/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 201, GB-Blatt 4463, Gemarkung Lambsheim, Flurstück 4486/4 Gebäude und Freifläche, Verkehrsfläche An der Kesser 10, 12, Bubensteig 4,6,8,10,12,14 Größe 5.647 qm

hat das Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) am 26.11.2024 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes (Beschlagnahmeobjektes) zu schätzen:

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:
a) Verkehrs- Geschäftslage
b) Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen
c) Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen
d) Verdacht auf Hausschwamm

1.2 Allgemeine Angaben und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken

1.2.1	Bau GB	Baugesetzbuch
1.2.2	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
1.2.3	ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise Zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2023
1.2.4	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (zul. geändert 3.7.2023)
1.2.5	LBauO	Landesbauordnung
1.2.6	ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung u. -Verwaltung

* Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

1.3 Objektgebundene Unterlagen

1.3.1 Unbeglaubigte Abschrift des Grundbuches von Frankenthal Blatt 4463

1.3.2 Amtlicher Lageplan M. 1:1.000

1.3.3 Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation, der Kreisverwaltung Rhein- Pfalz - Kreis

1.3.4 Mitteilung über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Lambsheim

1.3.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Pfalz-Kreises

1.3.6 Auskunft aus dem Altablagerungskataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

1.3.7 Auskunft zu bauordnungsrechtlichen Verfahren des Rhein-Pfalz-Kreises

1.4 Wesentliche Literatur

1.4.1 Kleiber, Wolfgang (Roland Fischer, Ulrich Werling)
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 10. Auflage 2022

1.4.2 Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxiskommentar
Kleiber, Wolfgang 9. Auflage 2022

1.4.3 Simon, Jürgen/Kleiber Wolfgang; begr. V. Rössler / Langner
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 9. Aufl.

1.4.4 Paland, Otto
Bürgerliches Gesetzbuch, Becks´che Kurzkommentare

1.4.5 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel,
Baukosten 2020/2021 Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung

1.4.6 Ross, Franz-W. / Brachmann, Rolf; bearb. v. Holzner, P. / Renner. U.
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes von baulichen Anlagen,

1.4.7 Ralf Kröll / Andrea Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung

1.4.8 Tillmann, Kleiber, Seitz - Bundesanzeigerverlag
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.
- Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.
- Die (baulichen) Anlagen wurden ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht, ebenso nicht der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten). Eine Anfrage diesbezüglich erfolgte, danach sind für den gegenständlichen Grundstückbereich keine Altablagerungen bekannt.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens, erfolgten ausschließlich aufgrund vorliegender Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

1.6 Ortstermin

Das gegenständliche Flurstück wurde mit einem Mehrfamilienwohnhaus [redacted] 20 Parteien überbaut und ist Teil einer Gesamtanlage mit insgesamt 3 Gebäudekörpern welche in die Baukörper A bis F aufgeteilt wurden. Eine Tiefgarage befindet sich auf dem Gelände. Das Gegenständliche Sondereigentum befindet sich im Wohnhaus Bubensteig Nr. 8 im 1. Obergeschoß im südlichen Grundstücksbereich. Im Gebäude befinden sich insgesamt 8 Wohnungen welche über ein zentrales Treppenhaus von Norden über einen Fußweg erreicht werden. Garten und Balkone orientieren sich nach Süden zum Kesselbach.

Zum Ortstermin am Mittwoch 23. Januar 2025 wurden alle Parteien mit Schreiben vom 09. Januar 2025 eingeladen.

Zum Termin war Frau Karin Kuhn als Vertreterin der Gläubigerin (Vereinigte VR Bank) sowie [redacted] (s. Abteilung 1 des Grundbuches) anwesend. Es konnten alle wertrelevanten Bereiche des Gebäudes bzw. des Sondereigentums in Augenschein genommen werden. Die Besichtigungsverhältnisse waren gut. Der Termin dauerte etwa eine Stunde.

Dipl.-Ing. Architekt Björn Eisenlohr (AKRLP Nr. 5393) Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms Tel. 06241 6003

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgerichtsbezirk: Frankenthal (Pfalz)
Grundbuch von: Lambsheim
Blatt: 4463
Letzte Änderung vom 13.10.2024 – Ausdruck vom 11.12.2024

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Bestandsverzeichnis	Bogen
Frankenthal [Pfalz]	Lambsheim	4463		1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Lagenschaftsbuch / Wirtschaftsart und Lage	m²
		a	b	c/d	e	
1	2	3				4
Einer 1		Miteigentumsanteil von 1.062 / 100.000 an Grundstück Lambsheim 4486/4 Gebäude- und Freifläche Bubensteig 56 47 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 201; Sondernutzungsrechte sind begründet; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 4461 bis 4516); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an geschiedene Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie und 2. Grades der Seitenlinie sowie jeweils deren Ehegatten, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, durch teilenden Eigentümer; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.11.1996/07.04.1997/ 12.06.1997; Übertragen aus Blatt 2795; eingetragen am 17.06.1997.				
Zehner 2/ zu 1		Das Grundstück beschreibt sich nunmehr wie folgt: Lambsheim 4486/4 Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche An der Kesser 10, 12, Bubensteig 4, 6, 8, 10, 12, 14				5647

2.1.2 Erste Abteilung:

Eigentümer

[redacted]

Aufgelassen am 06.12.1999
Eingetragen am 24.02.2000

2.1.3 Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

- Zwangsversteigerungsvermerk / Insolvenzverfahren

2.1.4 Dritte Abteilung:

Anmerkung:
Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

2.2 Sonstige Gegebenheiten, Abgaben (öffentl. rechtlich), Gebühren

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung in Ludwigshafen wird bestätigt, daß für das gegenständliche Grundstück jährlich wiederkehrende Erschließungsbeiträge gemäß Satzung vom 26.06.2013 zu entrichten sind.

2.3 Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück wird vom Eigentümer und dessen Familie bewohnt.

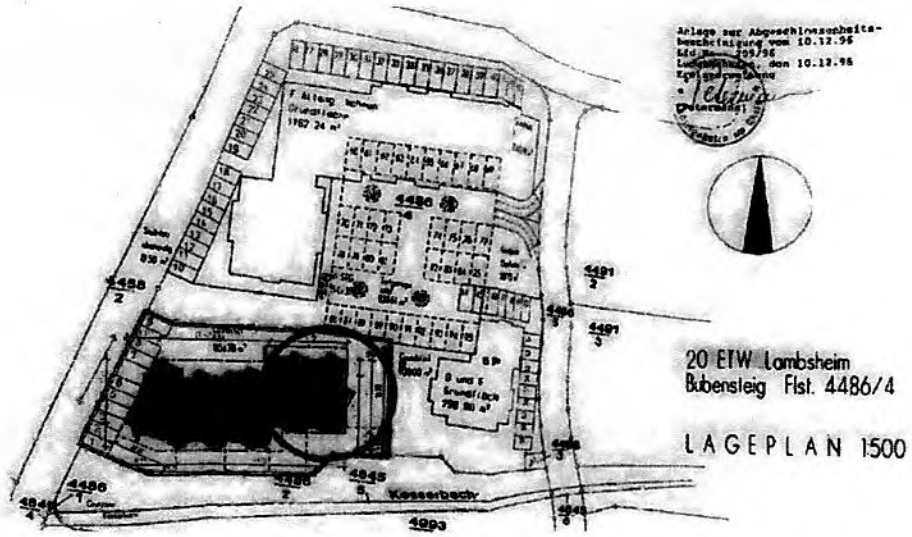
2.3 Grundakte

Miteigentumsanteil lt. Grundakte:

4463

3. **Miteigentumsanteil von 1.062/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 201 bezeichneten Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75,92 m² und Keller Nr. 201,**

4464



3. Beschreibung des Grundstücks / Bewertungsobjekts

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage:

Land:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
Verbandsgemeinde.	Lambsheim – Heßheim
Einwohner:	ca. 6700

Ortslage:

Die Ortsgemeinde Lambsheim liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz in der Nähe zur Landesgrenze zu Baden-Württemberg und am westlichen Rheingraben in der Pfalz.

Der Rhein ist östlich gelegen, der Pfälzerwald erhebt sich unmittelbar westlich.

Die Ortschaft bedeckt eine Fläche von ca. 13 km2 und liegt etwa 100 Meter über NN.
Wegen der Lage im Rheingraben unweit der Weinstraße herrscht in Lambsheim ein mildes Klima. Umliegende Gemeinden sind Frankenthal (Pfalz), Maxdorf, Weisenheim am Sand, Gerolsheim, Heßheim und Flomersheim.

Verkehrslage:

Der alte Ortskern von Lambsheim liegt fast mitten in der Gemarkung. Ein neuer, größerer Wohnbereich (die sogenannte "Siedlung") zieht sich bis an die südliche Gemarkungsgrenze. Das gegenständliche Grundstück liegt in jenem ruhigen Wohngebiet.
Die Straßenentfernung beträgt nach Frankenthal rd. 6 km, nach Ludwigshafen rd. 15 km und nach Bad Dürkheim (Pfälzerwald) rd. 12 km.

Eine gute Verkehrsanbindung ist auch über das Schienennetz gegeben. Züge von und nach Frankenthal verkehren halbstündlich. Busverbindungen bestehen nach Maxdorf, Gerolsheim oder Freinsheim.

Infrastruktur:

Ein beliebtes Ausflugsziel ist der Baggersee in der Gewanne "Nachtweide" an der Autobahnstrecke Frankenthal-Ludwigshafen-Speyer. Rd. 20 ha. Wasserfläche mit intensiver Randbegrünung bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Angeln und Schwimmen. Dem Baggersee sind ein Campingplatz und eine Gaststätte mit Kiosk angegliedert. Die örtliche Infrastruktur ist nur der Ortsgröße entsprechend vorhanden, so daß auf das überregionale Angebot ausgewichen werden muß.

So befinden sich im nahe gelegenen Frankenthal nahezu alle Bildungsangebote (Grund-, Haupt-, Realschulen bzw. Gymnasium, Förder- oder berufsbildende Schulen). Die Kleinsten werden in Lambsheim in den örtlichen Kindergärten betreut. Hier stehen 3 evangelische und eine katholische Einrichtung zur Verfügung.

Lagebeurteilung: Die Lage des zu bewertenden Grundstücks kann aufgrund der ruhigen Wohnlage und der dennoch guten Verkehrsanbindung als gut bezeichnet werden.

Straßenzustand: gut, asphaltiert / gepflastert

Versorgung: Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorger sind gegeben.

Entsorgung-Abwasser: über Kanalanschluß

Erschließungsbeiträge: entrichtet

Baurecht: Nach Auskunft d. Verbandsgemeindeverwaltung gilt für das gegenständliche Grundstück ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
O	offene Bauweise
3	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,0

Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Gebäude steht auf den festgesetzten Baulinien.

Beschaffenheit Altlasten: Für Alt- oder Neulasten ist auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein Verdacht gegeben.
(abgelagerte Abfälle i.S. des AbfG v. 1.6.1972 u. d. LabfG / vgl. Schink in DVBl 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399)

Gemäß Schreiben der SGD Süd vom 17.01.2025 Wird bescheinigt daß das Grundstück nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfaßt ist.

Untersuchungen bezüglich Baulasten durch Bodenanalyse oder der Tragfähigkeit des Grundstücks wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht angefertigt.

Dipl.-Ing. Architekt Björn Eisenlohr (AKRLP Nr. 5393) Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms Tel. 06241 6003

Bebauungsplan

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 52 | 67402 Neustadt an der Weinstraße

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der Weinstraße
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 99-4222
Referat34@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Firma
Eisenlohr + Partner
Architektur- und Sachverständigenbüro
Rudolf-Heilgers-Straße 51
67549 Worms

17.01.2025

Mein Aktenzeichen	Ihre E-Mail vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon/Fax
34/5-613-0002	09.01.2025	Anja Beiersdörfer-Krones	06321 99-4187
16/2025	5 K 23/24	Anja.Beiersdoerfer-Krones@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Richtlinie 2003/4/EG über den Zugang zu Umweltinformationen
Informationen nach dem Landestransparenzgesetz (LTranspG)
hier: Anfrage der Firma Eisenlohr + Partner Architektur- und Sachverständigenbüro, Herr Björn Eisenlohr, Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms; bevollmächtigt durch das Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) in dem Zwangsversteigerungsverfahren 5 K 23/24; bzgl. erfassten bodenschutzrelevanten Flächen auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 4486/4, Buchungsblatt 4509; in der Gemarkung Lambsheim, An der Kesser 10-12 / Bubensteig 4-14 in 67245 Lambsheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

das angefragte Grundstück ist im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Ich weise darauf hin, dass sich im Bereich dieses Flurstückes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird insoweit keine Haftung übernommen.

Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten weitere, für die bodenschutzrechtliche Einstufung des Grundstückes relevante Erkenntnisse vorgelegt werden. Falls Sie über Informationen verfügen, die einen Verdacht auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung begründen, bitte ich um Mitteilung.

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0064 5015 05
BIC: MARKDEF1545

Ust-ID-Nr.:
DE 305 616 575

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd, siehe https://sgdsued.rlp.de/service/elektronische-kommunikation

3.2 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Baualtersklasse muß von durchschnittlichen Energiebedarfswerten ausgegangen werden. Das Außenmauerwerk wurde monolithisch ohne Wärmedämmverbundsystem errichtet. Die Gebäudehülle wurde gemäß den Anforderungen der Baualtersklasse errichtet.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die ab dem 21. November 2013 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Nach der EnEV 2014 sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten). Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen: Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel oder heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt). Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden. Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen ab 2016 so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird. Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

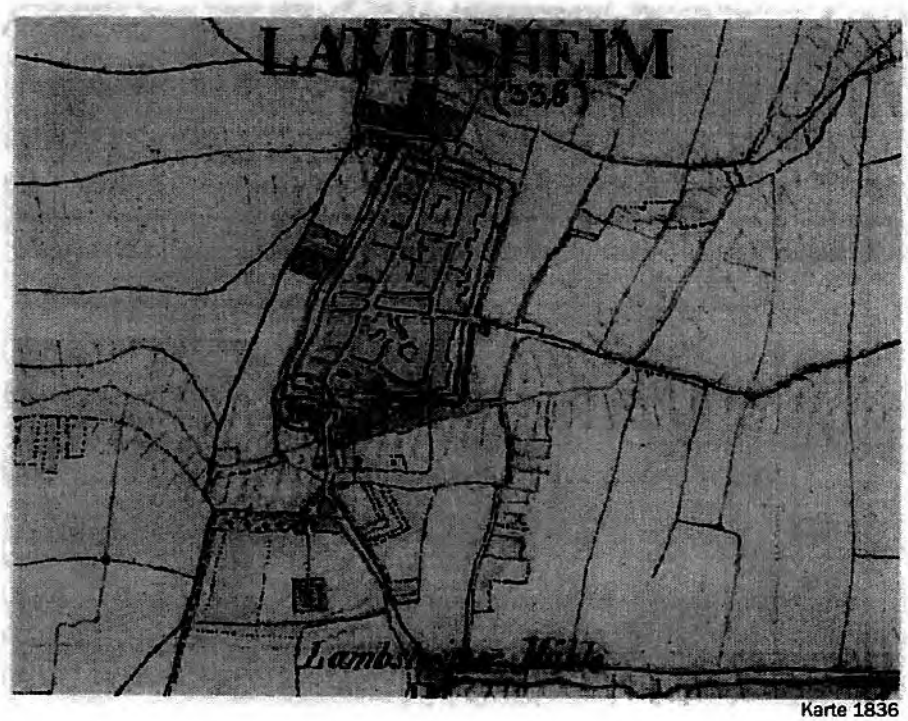
Vorbemerkung: Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten. Es wurde mir Zugang zum Grundstück und Wohnhaus gewährt.

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

4.1 Allgemeine Angaben

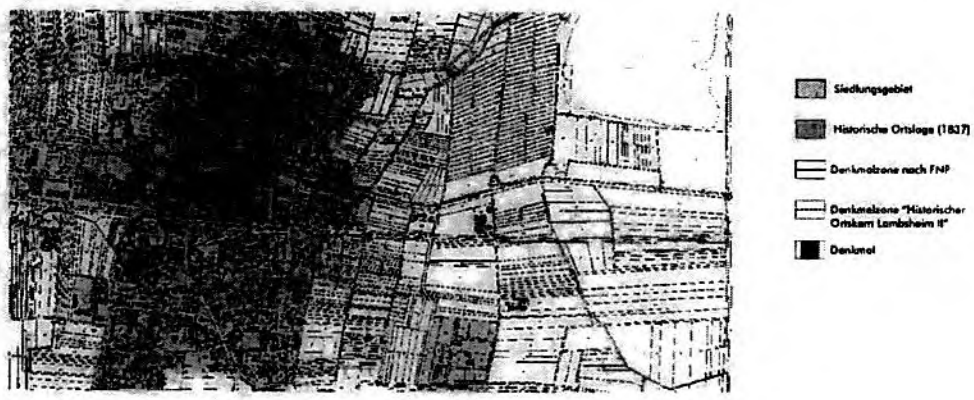
Grundstück:	Bubensteig 8 in 67245 Lambsheim
Art:	Gebäude- und Freifläche (Verkehrsfläche)
Baujahr:	1997

Kartenaufnahmen der Rheinlande durch Tranchot und Müffling von 1803 - 1820 zeigen Lambsheim bereits besiedelt und den gegenständlichen Bereich am Rande des Siedlungsgebietes.



Karte 1836

Anzahl der Geschosse:	Keller, Erd-, 2. Obergeschosse und Dachgeschoss Spitzboden
Nutzungseinheiten:	8 im Wohnhaus / 20 in der Häuserzeile
Bauzahlen:	Die Flächenberechnung wurde dem Lageplan sowie der Teilungserklärung übernommen und stichprobenartig überprüft. Die Wohnfläche des Sondereigentums beträgt demnach ca. 75 qm.
Denkmalschutz:	keiner



4.2 Raumaufteilung

Wohnung 201: Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß des Hauses und wird über einen Treppenraum erreicht. Ein Fahrstuhl befindet sich nicht im Gebäude.
Man gelangt in eine Diele von welcher im Uhrzeigersinn ein Schlafzimmer nach Norden, Gäste-WC und Kinderzimmer (nach Osten) erreicht werden, sowie ein Wohnbereich (nach Süden) mit Balkon, daran anschließend Küche mit Abstellkammer und innenliegendem Badezimmer.

4.3 Baubeschreibung Rohbau und Fassade

Fundamente:	Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk ca. d= 11,5 – 24 cm Teilw. Stahlbetonstützen und Wände
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	geneigtes Dach, Sparrendach Ziegeleindeckung / Betondachpfannen
Fassaden:	Putz, Anstrich, Sockel abgesetzt
Entwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre, Zinkblech

4.4 Baubeschreibung der Ausstattung, Ausbau

Treppe:	Stahlbeton mit Granitstufenbelag
Fenster:	2 Scheiben- Isolierverglasung Kunststoff – Rolläden
Außenfensterbänke:	Aluminium
Türen:	Holztüren / Röhrenspantüren
Bodenbelag:	Fliesen in Küche und Flur sonst Laminatböden und Teppich
Wandbelag:	Tapeten / Anstrich Fliesenspiegel in Naßbereichen
Deckenbelag:	Tapeten / Anstrich
Balkon:	Massiv mit Fliesenbelag Stahlgeländer
Technik:	Gasetagenheizung neuwertig
Elektrik:	ausreichende Anzahl an Schaltern und Steckdosen
Sanitärausstattung:	gemäß Baualtersklasse mittlerer Standard

4.5 Sonderbauteile und Außenanlage

Das Sondereigentum besitzt einen Balkon. Ein Kellerraum ist der Wohneinheit zugeordnet.

Baulicher Zustand: Das Gebäude entstammt der Baualtersklasse vermutlich um 1997 und ist in gutem Zustand.
Es sind geringe Baumängel an der Fassade ersichtlich, wie Farbabplatzungen, Risse und Schäden infolge aufsteigender Feuchtigkeit.

Hinweis:
Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

4.6	**Allgemeine Angaben**	
4.6.1	Verkehrs - / Geschäftslage:	gut
4.6.2	baulicher Zustand:	gut
4.6.3	Bauauflagen, Beschränkungen:	Es bestehen keine baubehördliche Beanstandungen
4.6.4	Verdacht auf Hausschwamm:	keine Hinweise auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten
4.6.5	Miet- / Pachtzustand:	bewohnt (s. a. S. 8)
4.6.6	Gewerbebetrieb:	keiner
4.6.7	Zubehör nach § 97 BGB welches nicht geschätzt wurde:	keine
4.6.8	Energieausweis:	./.
4.6.9	Wohnpreisbindung	./.
4.6.10	Hausverwaltung:	„Das Eigenheim" Wohnungsverwaltungsgesellschaft Gottlieb-Daimler – Straße 5 67227 Frankenthal
4.6.11	Hausgeldzahlungen:	135 €/ mtl.

Luftbild

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den Grundsätzen der (ImmoWertV 2010) mit Inkrafttreten zum 1. Juli 2010.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.
(s. §8 der ImmoWertV)

5.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des *Bodenwertes* unbebauter sowie bebauter Grundstücke (vgl WertR06 1.55). Zur Ermittlung des Bodenwertes kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (§195 BauGB) einzuholen (vgl. WertR06 2.3.1). Des Weiteren sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte heranzuziehen.
Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird das Verfahren insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen frei stehenden Eigenheimen und Garagen angewendet. (vgl. WertR06 3.1.1)

5.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt überwiegend dann zur Anwendung, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, bei denen der Kaufinteressent nicht an einer zinsabwerfenden Kapitalanlage sondern am Wohnwert interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig zu erzielenden Grundstücksertrag bestimmt. Der Kaufinteressent ist in erster Linie daran interessiert, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach der Wertermittlungsverordnung, den Wertermittlungsrichtlinien und der einschlägigen Fachliteratur handelt es sich in vorliegendem Falle primär um ein Ertragswertobjekt. Jüngere Kaufpreise aus der unmittelbaren Umgebung liegen nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses nicht vor, so daß kein Vergleichswert ermittelt werden kann. Eine Sachwertberechnung wird jenem Verfahren gegenübergestellt.