

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
Gemarkung Iggelheim, Flurstück Nr. **3035/67** bebaut mit einem **Einfamilienhaus** mit **Doppelgarage**
Goldbühlstraße 34 in 67459 Böhl-Iggelheim



Auftraggeber: **Amtsgericht Speyer**
Wormser Straße 41, 67346 Speyer
AZ: 5 K 1/22

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung: 20. Februar 2024
Wertermittlungstichtag: **20. Februar 2024**
Qualitätsstichtag: 20. Februar 2024
Grundbuchangaben: Grundbuch von Iggelheim Blatt **6154**, BV 1
Gemarkung Iggelheim, Flurstück Nr. **3035/7**
Goldbühlstraße 34, Gebäude- und Freifläche **600 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **20.02.2024** ermittelt mit rd.

334.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertvierunddreißigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **4 Ausfertigungen** in Papierform + 1 PDF-Datei erstellt.

Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 4 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Sachwertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
4.3.3 Sachwertberechnung	19
5. Verkehrswert	20
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	21
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	21
6.2 Verwendete Literatur	21

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	22
Anlage 2	Bauzeichnungen	23
Anlage 3	Objektfotos vom 20.02.2024 (4 Aufnahmen)	25
Anlage 4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	26
Anlage 5	Altlastenauskunft	27

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Speyer , Wormser Straße 41, 67346 Speyer
AZ Auftraggeber:	5 K 1/22
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Iggelheim, Flurstück Nr. 3035/7 , 600 m² Gebäude- und Freifläche, Goldbühlstraße 34
Grundbuch:	Grundbuch von Iggelheim Blatt 6154 , BV 1
Ortsbesichtigung:	20. Februar 2024
Wertermittlungsstichtag:	20. Februar 2024
Qualitätsstichtag:	20. Februar 2024
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung durch die Schuldner
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Nutzung, Ausstattung, Zustand und Bewohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Außenbesichtigung und der Aktenlage.

Mit Schreiben vom 03.01.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 01.02.2024 geladen. Auf dringendes Anliegen der Schuldner wurde der Ortstermin auf den 20.02.2024 verlegt. Der Termin wurde von den Schuldnern am 19.02.2024 telefonisch abgesagt.

Gebäude und Grundstück Goldbühlstraße 34 in 67459 Böhl-Iggelheim wurden am **20.02.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren nicht zugänglich. Das Objekt konnte nur von der Straße aus, sehr eingeschränkt besichtigt werden. Der rückwärtige Grundstücksteil sowie die hinteren Fassaden des Wohnhauses und die Garage waren nicht einsehbar.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil. Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Speyer mit Beschluss vom 18.12.2023 und Anschreiben vom 19.12.2023 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 20.02.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend

- Grundbuch von Iggelheim Blatt 6154, Ausdruck vom 29.06.2022
- Auszüge aus den Bauakten des Grundstücks (Kreisarchiv Rhein-Pfalz-Kreis)
- von der Gläubigerin zur Verfügung gestellte Unterlagen: Schätzung des Beleihungswertes vom 02.06.2009
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 20. Februar 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertV – Anwendungshinweise (ImmoWertA) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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.

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
Gemeinde:	Böhl-Iggelheim
Einwohnerzahl:	ca. 11.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ludwigshafen am Rhein (ca. 25,0 km), Mannheim (ca. 25,0 km), Speyer (ca.11,0 km), Neustadt an der Weinstraße (ca. 15,0 km)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz</p> <p><u>Autobahnen:</u> A 61, Anschlussstelle Schifferstadt (ca. 5,0 km) A 65 Anschlussstelle Haßloch (ca. 6,0 km)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 9 (ca. 10,0 km)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Böhl-Iggelheim (ca. 2,0 m)</p> <p><u>Buslinien</u></p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main</p>

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	südlicher Ortsteil Iggelheim , nördlich der Goldböhstraße, zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Feldwiesenstraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grund- und Realschule im Ort, weiterführende Schulen in den umliegenden Städten und Gemeinden, Bushaltestelle fußläufig entfernt, insgesamt mittlere Wohnlage
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser in halboffener Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Wohnstraße, geringes bis normales Verkehrsaufkommen, vorwiegend Anliegerverkehr, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus: zweiseitige Grenzbebauung Garage: einseitige Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das **600 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **3035/7** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 14,50 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 41,50 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **3035/7** ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut, bestehend aus **Vorderhaus** und rückwärtigem **Anbau**. Das Vorderhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Der Anbau ist 1½- bzw. zweigeschossig und nicht unterkellert. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine eingeschossige, nicht unterkellerte **Doppelgarage**.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Nach telefonischer Auskunft des örtlichen Netzbetreibers Thüga Energienetze Schifferstadt ist das Bewertungsgrundstück an die in der Goldbühlstraße liegende Gasleitung angeschlossen.

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass für das Bewertungsobjekt nach derzeitiger Sach- und Rechtslage die Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgte und keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten sind.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch von Iggelheim Blatt 6159, Abteilung II, BV 1:

lfd. Nr. 1: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgerichts Speyer, Az: 5 K 1/22); eingetragen am 02.05.2022.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Aussage der zuständigen Mitarbeiterin der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis (13.03.2024, Frau Knecht) besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsstelle Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, besteht kein Eintrag im Altlablagerungskataster (siehe **Anlage 4**).

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

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres, der Gebäudeart und Bauweise wird unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist nicht Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und sonstige Informationen nicht vorliegen, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. 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 Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten **Einfamilienhaus** bebaut, bestehend aus **Vorderhaus** und rückwärtigem **Anbau**. Das Vorderhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Der Anbau ist 1½- bzw. zweigeschossig und nicht unterkellert. Auf dem mittleren Grundstücksteil befindet sich zudem eine eingeschossige, nicht unterkellerte **Doppelgarage**.

Zum Baujahr des Wohngebäudes bestehen keine gesicherten Erkenntnisse. Die Bauakte beim Kreisarchiv des Rhein-Pfalz-Kreises enthält keine Unterlagen zum Bau des Wohnhauses. Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Wohnhaus etwa **1926** (Angabe im Beleihungswertgutachten) errichtet wurde. Etwa **1960** erfolgte lt. Aktenlage der Ausbau bzw. die Aufstockung des rückwärtigen Anbaus.

Zur Raumaufteilung können keine Angaben gemacht werden. Laut Beleihungswertgutachten enthält das Wohnhaus 6 Zimmer und 2 Bäder, die Wohnfläche ist mit ca. **130,00 m²** angegeben.

Aus den Baugenehmigungszeichnungen zu Ausbau/Aufstockung des Anbaus geht hervor, dass im Erdgeschoss des Anbaus Waschküche und Stallungen untergebracht sind und im Obergeschoss ein Wohnzimmer vorhanden sind. Ob nachträglich weitere Flächen zu Wohnzwecken ausgebaut worden sind, ist mir nicht bekannt geworden.

Bei der Garage handelt es sich laut Beleihungswertgutachten um eine Doppelgarage. Die Garage ist lt. Aktenlage **1962** fertiggestellt worden.

3.3 Ausführung und Ausstattung

<u>Wohnhaus</u>	nach Zeichnung, äußerem Anschein und baujahrtypischer Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecken über KG und im Anbau, ansonsten Holzbalkendecken
Fassade:	mittelgrober Rauputz mit hellem Anstrich, Sockel farbig abgesetzt
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung aus Dachziegeln, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Türen:	Hauszugangstür aus Kunststoff mit Glaseinsätzen
Fenster:	isolierverglaste Kunststoff- oder Holzfenster, Vorderhaus EG mit Klappläden aus Holz
Heizung:	lt. Beleihungswertgutachten Zentralheizung, nach Angabe des örtlichen Versorgungsträgers Gasanschluss auf dem Grundstück
Besondere Bauteile:	Windfang mit Hauseingangstreppe

Ausbau

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht zugänglich war. Zum Innenausbau können somit keine konkreten Angaben gemacht werden. Ausgehend vom äußerlich erkennbaren Zustand des Gebäudes wird für die Bewertung eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt, die in Anlehnung an die gemäß ImmoWertV Anlage 4, Tabelle 1 veröffentlichte Beschreibung des Ausstattungsstandards in die **Standardstufe** zwischen **2,0** und **2,5** eingeordnet wird.

Doppelgarage nach äußerem Anschein und baujahrtypischer Bauweise

Mauerwerksbauweise, Flachdach mit Welleterniteindeckung, Fußboden Estrich, 2 Einfahrtstore.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Hoffläche und Garagenzufahrt mit Betonformsteinen befestigt, Begrünungen, Einfriedungen. Der hinter der Bebauung befindliche Gartenbereich ist nach Norden ausgerichtet.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Die von der Straße einsehbaren Bauteile weisen partiell Mängel und Schäden, bedingt durch Alterung und vernachlässigte laufende Instandhaltung, auf (Putzschäden Fassadenbereich, äußere Holzbauteile Witterungsschäden).

Es besteht keine Kenntnis zu tatsächlicher Grundrissaufteilung sowie Zustand und Sanierungs-/Modernisierungsgrad der Innenausstattung. Ausgehend vom äußeren Gesamteindruck wird eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt. Es ist davon auszugehen, dass Schall- und Wärmeschutz nicht vollumfänglich heutigen Anforderungen entsprechen.

Es ist nicht bekannt geworden, ob für das Objekt ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorliegt.

Für den von außen erkennbaren Instandhaltungsstau an den baulichen Anlagen erfolgt ein Pauschalabschlag von **5.000 EUR**.

Wegen fehlender Innenbesichtigung wird im weiteren Gutachtenverlauf ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Dieser Sicherheitsabschlag stellt für die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer einen geschätzten Mindestsatz zur Herstellung eines baualtersgerechten Normalzustandes dar, hierin sind keine umfassenden Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen enthalten, welche die Bausubstanz auf den neuesten Stand der Technik bringen würden.

Das Alter der Bausubstanz sowie der unterstellte Ausstattungsstandard werden im Kontext der Wertermittlung beim Ansatz der Normalherstellkosten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Typische Sachwertobjekte sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei diesen Gebäudetypen geht die Sachverständigenpraxis davon aus, dass sie nicht als Renditeobjekte, bei denen der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, gebaut wurden, sondern der Eigennutzungsgedanke vorherrscht.

Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **310,00 EUR/m²** (Zone 1000) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:	B – MD – o – II – 450 - bf
Entwicklungszustand	= baureifes Land (B)
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	= Dorfgebiet (MD)
Bauweise	= offen (o)
Geschosszahl	= 2 Vollgeschosse (II)
Grundstücksgröße	= durchschnittlich 450 m ²
beitragsrechtlicher Zustand	= beitragsfrei (bf)

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **3035/7** **600 m²** Gebäude- und Freifläche

Das Bewertungsgrundstück ist mit 600 m² größer als das Richtwertgrundstück mit 450 m². In Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wird hierfür ein Abschlag von **2 %** vorgesehen.

$$310,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 - 0,02) \quad = \quad 303,80 \text{ EUR/m}^2$$

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage, Beschaffenheit und Größe des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von rd. **305,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$600,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 305,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 183.000 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 3035/7 rd. **183.000 EUR**

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der baulichen Außenanlagen und dem Wert der besonderen Betriebseinrichtungen. Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Die **Herstellungskosten** (§ 36 ImmoWertV) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte für besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2010 veröffentlichten und auf den Quadratmeter (Brutto-Grundfläche) bezogenen (empirisch abgeleiteten) gewöhnlichen Herstellkosten von Gebäuden. Sie sind für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben. Sie sind bei der Sachwertermittlung auf das Jahr der Wertermittlung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. In den NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter **Gesamtnutzungsdauer** wird ebenfalls die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden – nicht die technische Standdauer des Gebäudes, die wesentlich länger sein kann. Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind für einzelne Gebäudetypen in Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV festgelegt.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Baumängel sind Schäden, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung der Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Hof- und Wegbefestigungen und im Bodenwert nicht erfasste Gartenanlagen).

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Der herstellungskostenorientierte Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Anpassung erfolgt mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese können insbesondere auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen abgeleitet werden, indem die für bestimmte Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden.

4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig auf Grundlage des Auszuges aus dem Liegenschaftskatasters (Vorderhaus) sowie der vorliegenden Bauzeichnungen (Anbau, Garage) in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Wohnhaus

Vorderhaus

Kellergeschoss	68,00 m ²	8,00 x 8,50
Erdgeschoss	68,00 m ²	wie vor
Dachgeschoss	<u>68,00 m²</u>	wie vor
Summe	204,00 m ²	

BGF Vorderhaus rd. **204,00 m²**

Anbau

Erdgeschoss	26,11 m ²	2,80 x 3,90 + 3,10 x 4,90
Ober-/Dachgeschoss	<u>30,40 m²</u>	3,90 x 3,90 + 3,10 x 4,90
Summe	56,51 m ²	

BGF Anbau rd. **57,00 m²**

Doppelgarage

Erdgeschoss	35,75 m ²	6,50 x 5,50
-------------	----------------------	-------------

BGF Doppelgarage rd. **36,00 m²**

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. MwSt. und inkl. Baunebenkosten.

Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Vorderhaus

Typ 1.01 Einfamilienhaus, freistehend, KG, EG, DG voll ausgebaut

Kostenkennwerte gem. Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1 unter Berücksichtigung der unterstellten Ausstattung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23 %	167
Dach		1,0				15 %	109
Fenster und Außentüren		1,0				11 %	80
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11 %	86
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11 %	80
Fußböden		1,0				5 %	36
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9 %	70
Heizung		1,0				9 %	65
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6 %	44
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	655	725	835	1.005	1.260	100 %	
Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m² BGF							737

Gewichteter Kostenkennwert **737,00 EUR/m² BGF** → Standardstufe rd. **2,11**
 Abschlag Grenzbebauung 5% - 36,85 EUR/m²
 Zuschlag Spitzboden 2,5% + 18,43 EUR/m²
 718,58 EUR/m²
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV *) x 1,00
718,58 EUR/m² BGF

*) Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird gemäß den Vorgaben des Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz mit **1,00** angesetzt.

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **720,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile (Windfang mit Hauseingangstreppe) werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von pauschal **5.000 EUR** berücksichtigt.

Anbau

In Anlehnung an **Typ 16.2** Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung.

Gewichteter Kostenkennwert 550,00 EUR/m² BGF → Standardstufe rd. **3,0**
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV *) x 1,00
550,00 EUR/m² BGF

Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird lt. Vorgabe des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigshafen mit **1,00** angesetzt.

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **550,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Für die **Doppelgarage** wird ein Zeitwert von pauschal **8.000 EUR** angesetzt.

Baukostenindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand November/2023) **179,1 %**.

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit **5 %** des Gebäudezeitwertes.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird die GND mit **80 Jahren** (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Vorderhaus Baujahr 1926

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte unterstellt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	1
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
Summe	20	5

¹⁾ Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt festgelegt:

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV Abschnitt 2 § 4 bzw. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ermittelt.

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte RND ³⁾	fiktives Baujahr
Wohnhaus	80 Jahre	> 80 Jahre	12 Jahre	24 Jahre	1968

¹⁾ Bewertungsjahr 2024 - Baujahr etwa 1926 = Alter > 80 Jahre

²⁾ GND 80J. ./ . Alter > 80 J. = RND 12 J.

³⁾ 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung → modifizierte RND **24 Jahre**, fiktives Baujahr **1968**

Anbau Baujahr 1926, Aufstockung/Ausbau 1960

Da der Anbau mit dem Vorderhaus eine Nutzungs- und damit auch eine wirtschaftliche Einheit bildet, teilt er in Bezug auf die Gesamt- und Restnutzungsdauer ein einheitliches Schicksal mit dem Hauptgebäude.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt linear und errechnet sich wie folgt:

Wohnhaus RND/GND von 24/80 Jahre = $(80 - 24) / 80 \times 100 = 70,00 \% \rightarrow$ rd. **70,00 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

Für den von außen erkennbaren Instandhaltungsstau erfolgt ein Pauschalabschlag von **5.000 EUR**.

Zusätzlich wird wegen fehlender Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgenommen.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor (SWF) wird in Anlehnung an die vom **Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz** im **Landesgrundstücksmarktbericht 2023** für **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** (Marktsegment 5*), Anzahl der Vergleichskauffälle 362, Ø GND 80 Jahre, Ø RND 48 Jahre, Ø Standardstufe 3,0, Ø Wohnfläche 168 m², Ø Grundstücksfläche 570 m², Ø Außenanlagen 5% der baulichen Anlagen, Ø vorläufiger Sachwert 453.992 EUR, Ø Bodenwertniveau 300 EUR/m²) zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Daten abgeleitet.

*) Die Gemeinde Böhl-Iggelheim wird vom Oberen Gutachterausschuss in das **Marktsegment 5** eingeordnet.

Auszug aus der Übersicht der Sachwertfaktoren des Oberen Gutachterausschusses des Landes Rheinland-Pfalz (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2023):

Vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert Marktsegment 5 160 - 540 EUR/m ² (Ø 300 EUR/m ²)
275.000 EUR	1,40
300.000 EUR	1,37

In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert 297.000 EUR (vgl. Pkt. 4.3.3) kann für das Bewertungsobjekt ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,37 abgeleitet werden.

Der Sachwertfaktor ist abhängig von der vorläufigen Sachwerthöhe und dem Bodenwertniveau. Grundsätzlich gilt, je höher der vorläufige Sachwert ist desto niedriger ist der Sachwertfaktor und umgekehrt.

Auch das Verhältnis Bodenwertanteil zum Kaufpreis ist bei der Wahl des Sachwertfaktors zu berücksichtigen. Allgemein gilt, je höher der Bodenwertanteil ist, desto niedriger muss der Sachwertfaktor ausfallen.

Hinsichtlich der Standardstufe sowie der Restnutzungsdauer weicht das Bewertungsgrundstück deutlich von den Durchschnittswerten der vom Gutachterausschuss herangezogenen Vergleichskauffälle ab.

Zudem muss die momentane wirtschaftliche Situation in die Gesamtbetrachtung einfließen. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substanzielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmitteln führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich steigende Zinsen bereits auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **1,20** gewählt.

4.3.3 Sachwertberechnung

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand November/2023 Bundesgebiet	179,1 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	Vorderhaus 204,00 m ² , Anbau 57,00 m ²
Baujahr	1926, fiktives Baujahr 1968
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	24 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	Vorderhaus 720,00 EUR/m ² , Anbau 550,00 EUR/m ²
Bodenwert Flst. Nr. 3035/7	183.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Vorderhaus	204 m ²	x	720,00 EUR/m ²	=	146.880 EUR
Herstellkosten Anbau	57 m ²	x	550,00 EUR/m ²	=	<u>31.350 EUR</u>
Herstellkosten gesamt					178.230 EUR

Neubauwert am Stichtag: 178.230 EUR x 179,1 % = 319.210 EUR

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, RND 24 Jahre
 Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 70 %

319.210 EUR x 70 % = 223.447 EUR - 223.447 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert	95.763 EUR
Bauwert Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert	+ 5.000 EUR
Bauwert Garage als anrechenbarer Zeitwert	+ <u>8.000 EUR</u>

Bauwert als anrechenbarer Zeitwert = **108.763 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

108.763 EUR x 5 % = 5.438 EUR + 5.438 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 114.201 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **114.000 EUR**

Sachwert

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen, so dass sich wie folgt ergibt:

Wert der baulichen Anlagen 114.000 EUR

Bodenwert gesamt + 183.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 297.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,20

marktangepasster vorläufiger Sachwert 356.400 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 22.820 EUR

- Instandhaltungsstau von außen erkennbar - 5.000 EUR
- Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung 5% - 17.820 EUR

Sachwert = 333.580 EUR

Sachwert gerundet rd. **334.000 EUR**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 356.400 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.740 EUR/m² unterstellter Wohnfläche (ca. 130,00 m²).

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der geltenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien orientiert sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken am Sachwert.

Der Sachwert wurde mit rd. **334.000,00 EUR** ermittelt.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** und einer **Doppelgarage** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 3035/7, Goldbühlstraße 34, 67459 Böhl-Iggelheim** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungstichtag **20.01.2024** auf:

334.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertvierunddreißigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 19. März 2024

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

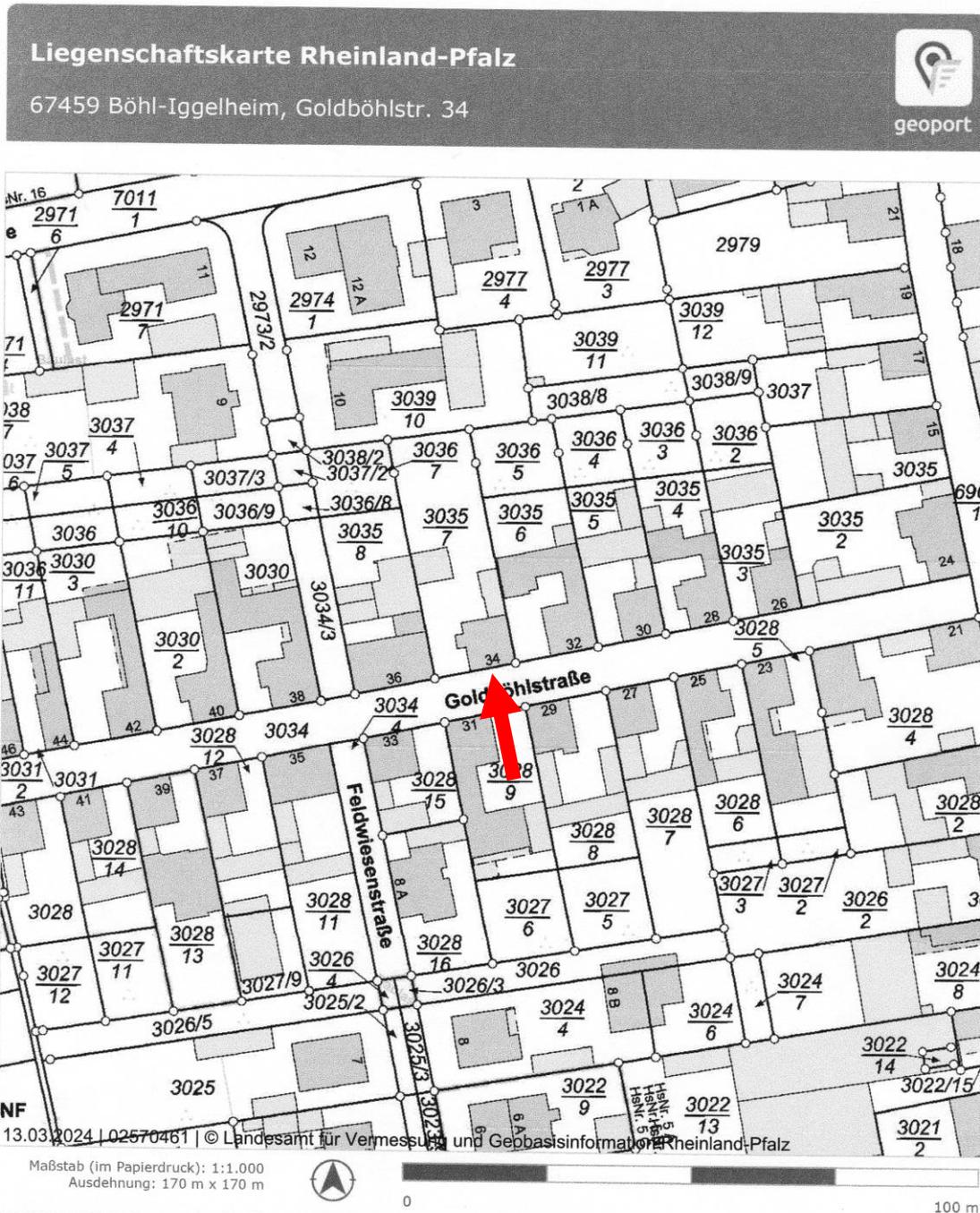
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)
- Ulrich Dahlhaus, Edgar Krings, Heinz Schmitz
Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung: Bd. 1 Altbau

ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

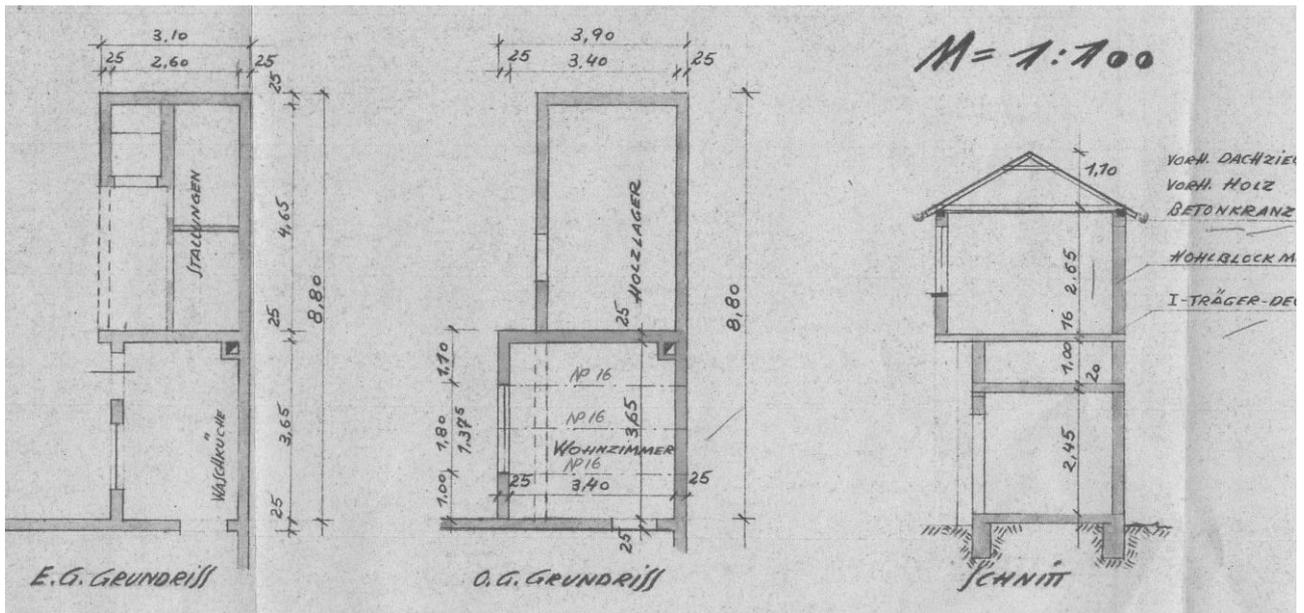


Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

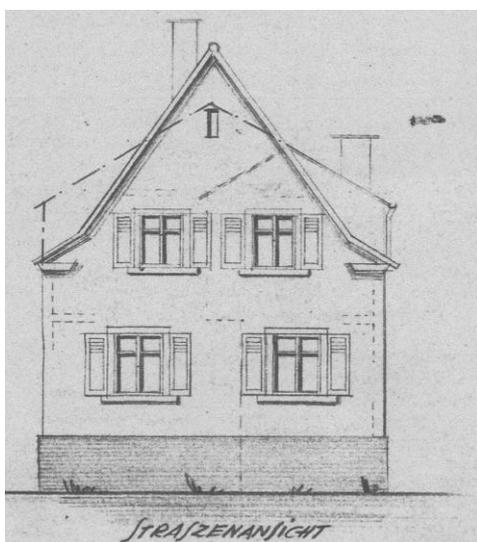
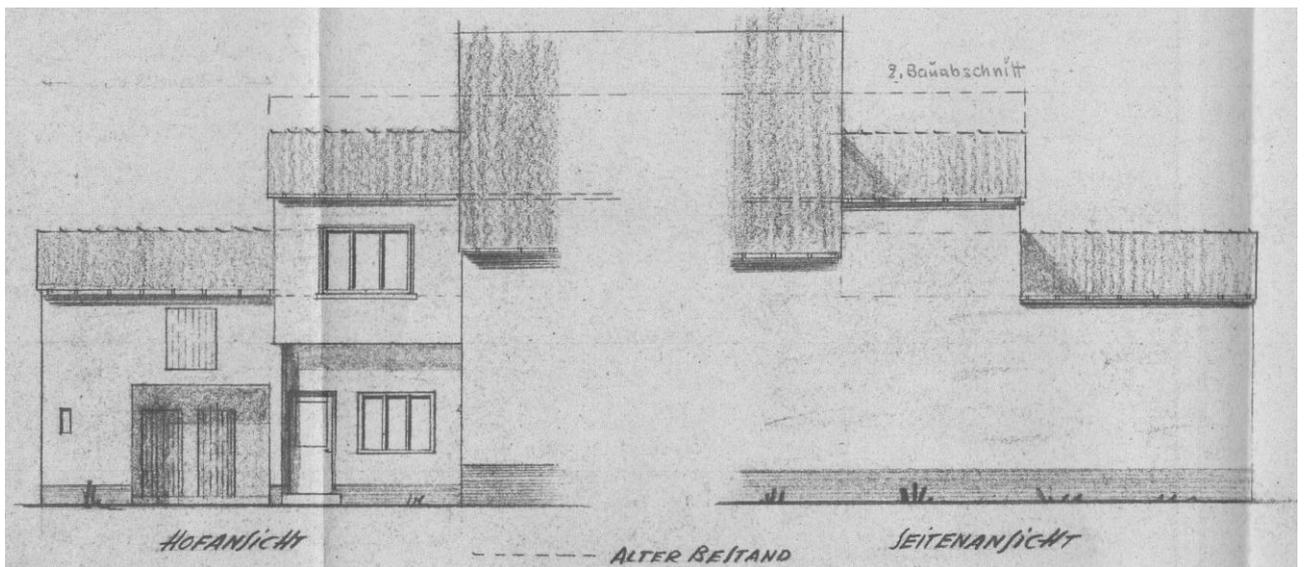
Datenquelle
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: März 2024

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

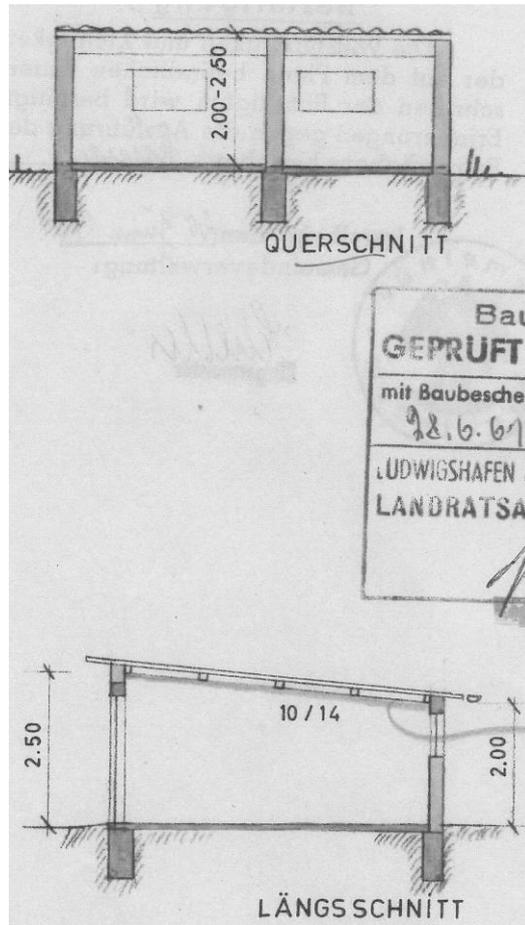
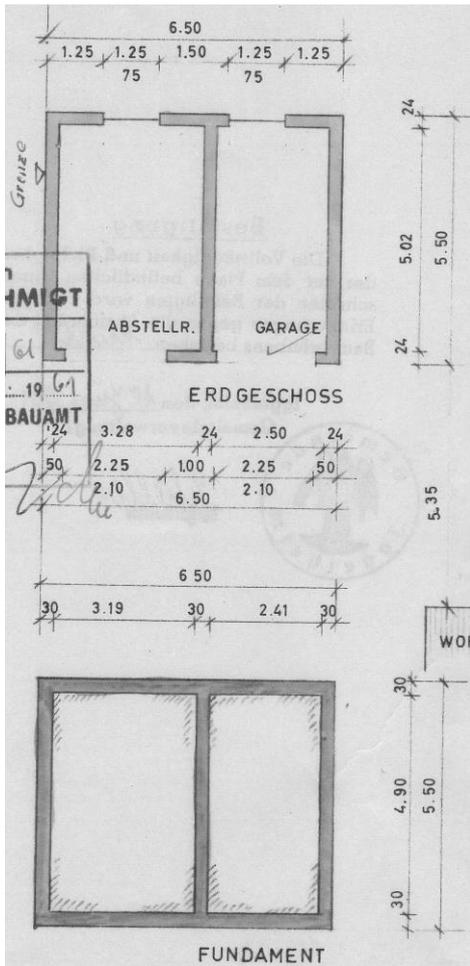
Grundrisse + Schnitt Anbau



Ansichten Wohnhaus mit Anbau



Garage



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenfassade und Westansicht Wohnhaus



Straßenfassade und Ostansicht Wohnhaus



Schäden äußere Gebäudeteile



Putzschäden Fassadenbereich

ANLAGE 4: AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

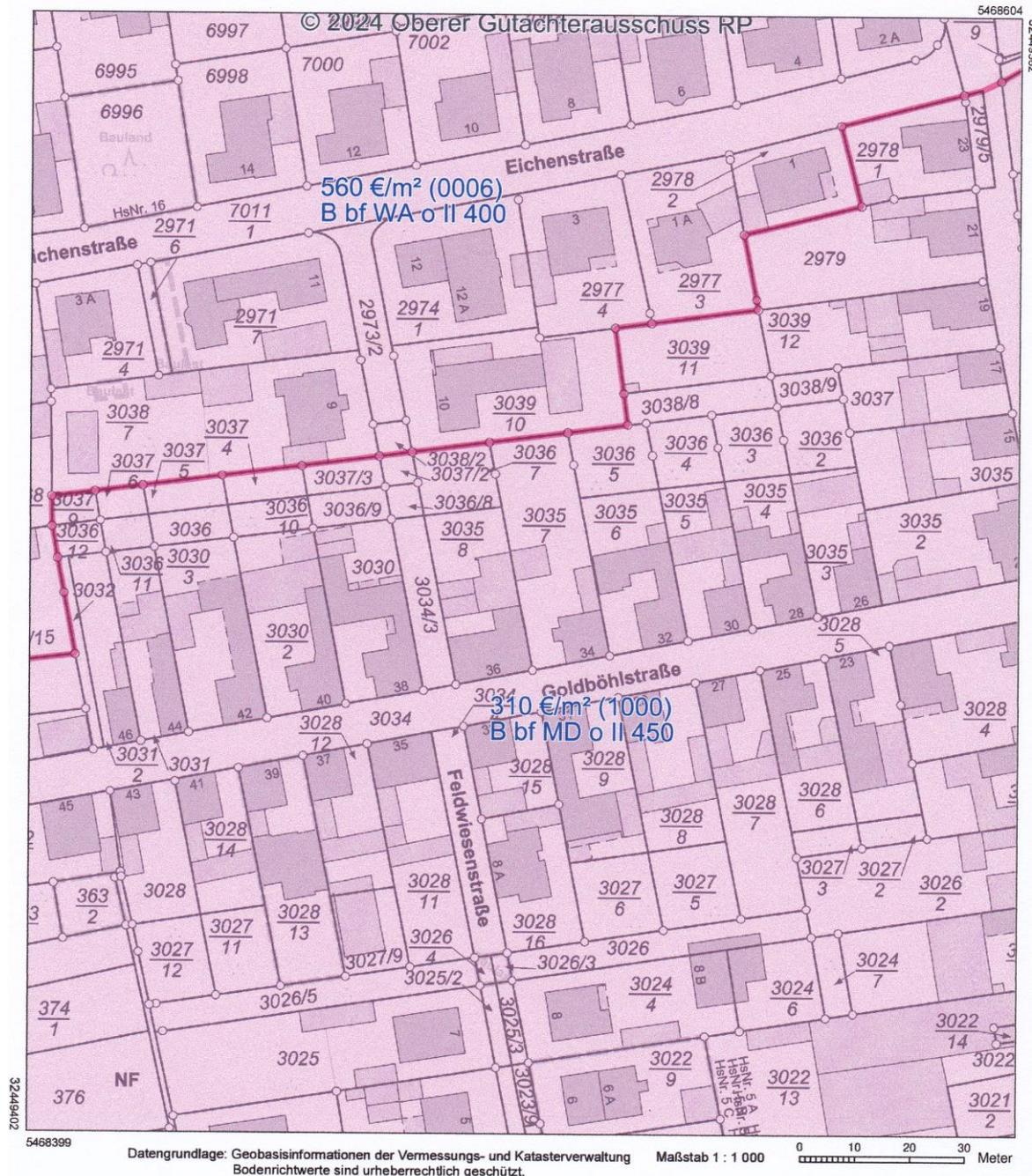
Hergestellt am 18.03.2024

Gemarkung: Iggelheim

Gemeinde: Böhl-Iggelheim
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Rheinpfalz
Geschäftsstelle

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



ANLAGE 5: ALTLASTENAUSKUNFT

Seite 1 des Schreibens vom 20.10.2022

**Rheinland-Pfalz**STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜDStruktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |
67402 Neustadt an der Weinstraße**Dipl.-Ing. (FH)
Angelika Richter
R 7, 33
68161 Mannheim****REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der Wein-
straße
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 99-2900
Referat34@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

20.10.2022

Mein Aktenzeichen	Ihre E-Mail vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon
34/5-613-0001 594/2022	20.09.2022 5 K 1/22	Anja Beiersdörfer-Krones Anja.Beiersdoerfer-Krones@sgdsued.rlp.de	06321 99-4187

**Richtlinie 2003/4/EG über den Zugang zu Umweltinformationen
Informationen nach dem Landestransparenzgesetz (LTranspG)****hier: Anfrage des Sachverständigenbüros Angelika Richter, R 7, 33 in 68161 Mannhei-
mer; bevollmächtigt durch das Amtsgericht Speyer, in dem Zwangsversteige-
rungsverfahren 5 K 1/22; bzgl. erfassten bodenschutzrelevanten Flächen auf dem
Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3035/7, Buchungsblatt 6154; in der Gemarkung
Iggelheim, Goldbühlstraße 34 in 67459 Böhl-Iggelheim**

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.

Ergänzend weise ich auf die Anzeigepflicht (gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz) der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mietler oder Pächter) hin. Diese sind verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE7954500000054501505 BIC: MARKDEF1545Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 UhrFür eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

Seite 2 des Schreibens vom 20.10.2022



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Gemäß § 2 LGebG (Landesgebührengesetz) in Verbindung mit der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) entstehen keine Gebühren für den Antragsteller.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Woll

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgd-sued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.