

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, 23. Mai 2025

AZ: Amtsgericht Frankenthal 5 K 1 / 25

## GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB  
für das bebaute Grundstück  
Röntgenstraße 1 in 67259 Beindersheim



Grundbuch von:	Beindersheim, Blatt 730
Amtsgericht:	Frankenthal (Pfalz)
Gemarkung:	Beindersheim
Objektart:	Hof- und Gebäudefläche
Flurstück :	461/46

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 14.02.2025 ermittelt mit

**360.000,- Euro**

Ausfertigung Nr. 5 (von 5)

**INHALTSÜBERSICHT**

	Seite
Zusammenstellen wesentlicher Daten	3
1. Grundlagen der Wertermittlung	4 – 7
2. Gegenstand der Wertermittlung	8 – 10
3. Beschreibung des Grundstücks	11 – 14
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	15 – 18
5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6. Ermittlung des Bodenwertes	20 – 21
7. Ermittlung des Sachwertes	22 – 26
8. Ermittlung des Ertragswertes	27 – 30
9. Marktgeschehen	31
10. Wertzusammenstellung	31
11. Verkehrswert	32

**ANLAGEN**

1. Karten	33 – 35
2. Planunterlagen	36 – 37
3. Behördliche Bestätigungen	38 – 39
4. Fotodokumentation	40 – 42

**ANMERKUNG**

Das Gutachten besteht aus 32 Seiten zuzüglich 10 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.

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Objekt	bebautes Grundstück Wohnhaus mit Nebengebäude, Garage
--------	--

Wertermittlungsstichtag	14.02.2025
Ortstermin	04.04.2025

Baujahr	unbekannt
Nutzung	Wohnen
Geschosse	Keller, Erd- / Ober- /Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 160 qm
Nutzfläche	ca. 65 qm

Bebaute Fläche	ca. 118 qm
Grundstücksgröße Flurstück 461/46	614 qm
Bodenrichtwert	440 €/ qm

**Grundlagen für den Sachwert**

Bodenwert	270.000,- €
Gebäudewert	155.000,- €
Bauliche Außenanlage und Sonderbauteile	35.000,- €
Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung	460.000,- €*
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung	400.000,- €*
Besondere Objektspezifische Merkmale:	-40.000,- €*
<b>Sachwert *</b>	<b>360.000,- €*</b>

**Grundlagen für den Ertragswert**

Rohertrag (fiktiv)	15.840,- €/pa
Bewirtschaftungskosten (fiktiv)	3.510,- €/pa
Liegenschaftszinssatz	2,2 %
Gebäudeertragswert	139.174,- €
Vorläufiger Ertragswert (einschl. Bodenwertanteil)	409.334,- €
Besondere Objektspezifische Merkmale:	- 40.933,- €
Ertragswert	368.400,- €
<b>Ertragswert *</b>	<b>368.000,- €*</b>

<b>Verkehrswert aus Sachwert</b>	<b>360.000,- €*</b>
----------------------------------	---------------------

\* gerundet

<b>1.</b>	<b>Grundlagen dieses Gutachtens</b>
-----------	-------------------------------------

**1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag**

1.1.1 Auftrag vom 14.02.2025 des Amtsgericht Frankenthal AZ: 5 K 1/25

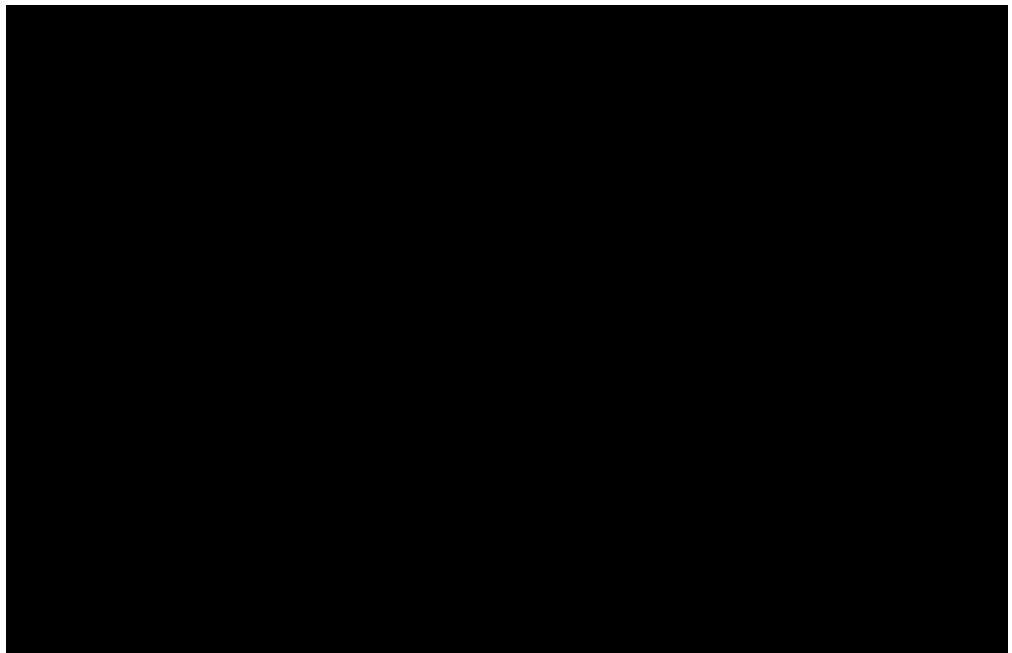
1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB zu ermitteln. \*

1.1.3 Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

1.1.4 Der Stichtag auf den sich diese Wertermittlung bezieht ist der 14.02.2025

Der Beschluss des Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) vom 14.02.2025 lautet wie folgt:

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft



Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Beindersheim, Blatt 730 – Flurstück 461/46, Hof- und Gebäudefläche Röntgentraße 1 . 614 qm  
Hat das Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) am 14.02.2025 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes (Beschlagnahmeobjekte) 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 Beindersheim  
Blatt 730
- 1.3.2 Amtlicher Lageplan M. 1:1.000
- 1.3.3 Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation  
der Verbandsgemeinde Lamsheim - Heßheim
- 1.3.4 Mitteilung über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte für den Bereich Rhein-Pfalz Kreis
- 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, Ullrich 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'sche 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 Grundstücksbereich 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 giebelständigen Wohnhaus und angrenzendem Nebengebäude überbaut

Zum Ortstermin am 4. April 2025 wurden alle Parteien mit Schreiben vom 21. März 2025 eingeladen.

Zum Termin waren keine Parteien (Antragsteller(in)/ Antragsgeger(in)) oder deren Vertreter anwesend. Es fand eine Außenschätzung statt.



Luftbild Röntgenstraße 1

**2. Gegenstand der Wertermittlung****2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)**

Amtsgerichtsbezirk:

Frankenthal (Pfalz)

Grundbuch von:

Beindersheim

Blatt:

730

Letzte Änderung vom 15.01.2025 – Ausdruck vom 15.01.2025

**2.1.1 Bestandsverzeichnis**

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt		Bestandsverzeichnis			Bogen	
Frankenthal [Pfalz]		Beindersheim		730					1	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm	
		a	b	c/d	e					
1	2	3					4			
1	-	Beindersheim		461/46	529	Bauplatz am Schlittweg erste Gewanne	-	6	14	
						Hof- und Gebäudefläche Röntgenstraße 1				

**2.1.2 Erste Abteilung:  
Eigentümer**



## 2.1.3

Zweite Abteilung:  
Lasten und BeschränkungenAmtsgericht  
Frankenthal (Pfalz)Grundbuch von  
BeindersheimBlatt  
730

Zweite Abteilung

Bogen

1

Laufende Nummer der Eintragungen	(Id. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis)	Lasten und Beschränkungen
1	1	Wiederkaufsrecht auf die Dauer von dreißig Jahren für die Landsiedlung Rheinland-Pfalz G.m.b.H. in Koblenz. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Januar 1966 eingetragen am 23. Mai 1966. <i>Zuschke</i>
2	1	<del>Eigentumsübertragungsverweisung für Eheleute Ernst und Christa Elwing in Ohlsbach als Berechtigte je zur Hälfte. Gemäß Bewilligung vom 18.10.1977 eingetragen am 31. Oktober 1977. <i>istiger Neintrag</i> <i>Wahlhorn</i></del>
2	1	Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB. Gemäß Bewilligung vom 30.07.2008 (UR-Nr. 1208/2008, Notar Justizrat Klaus-Peter Seiberth in Frankenthal (Pfalz)) eingetragen am 19.02.2009. Wendt
3	1	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1 b (Renate Berlin vormälige Dawils): Nießbrauch für Erwin Dawils, geb. 15.02.1933. Bedingt und befristet. Gemäß Bewilligung vom 30.07.2008 (UR-Nr. 1208/2008, Notar Justizrat Klaus-Peter Seiberth in Frankenthal (Pfalz)) eingetragen am 19.02.2009. Wendt
4	1	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1 a (Erwin Dawils): Nießbrauch für Renate Berlin geb. Lipke, geb. 10.04.1937. Bedingt und befristet. Gemäß Bewilligung vom 30.07.2008 (UR-Nr. 1208/2008, Notar Justizrat Klaus-Peter Seiberth in Frankenthal (Pfalz)) eingetragen am 19.02.2009.

Amtsgericht  
Frankenthal (Pfalz)Grundbuch von  
BeindersheimBlatt  
730

Zweite Abteilung

Bogen

2

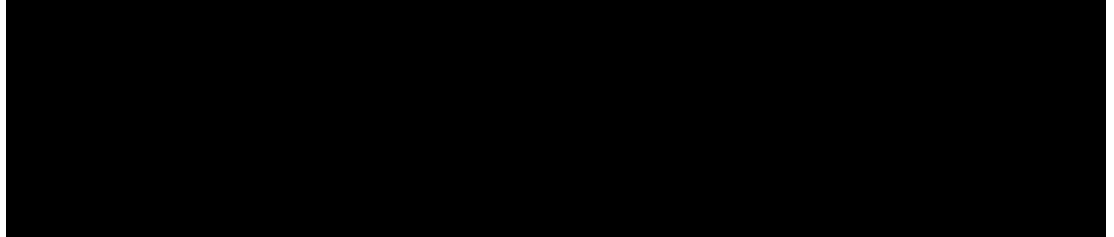
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (5 K 1/25); eingetragen am 15.01.2025. Shresmann

**2.1.4**

**Dritte Abteilung:**

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Keine Einträge -



**2.2**

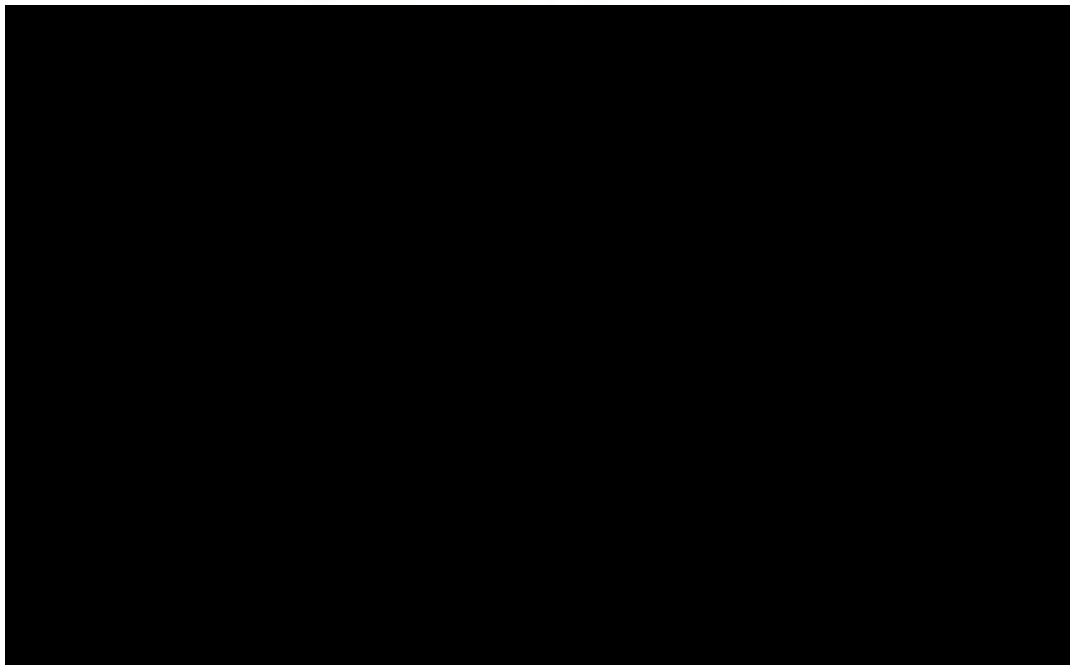
**Sonstige Gegebenheiten, Abgaben (öffentl. rechtlich), Gebühren**

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung wird bestätigt, daß für das gegenständliche Grundstück jährlich wiederkehrende Erschließungsbeiträge zu entrichten sind. (Satzung vom 02.06.2020)

**2.3**

**Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse**

Das gegenständliche Grundstück bzw. Wohnhaus wird vermutlich vermietet oder teilvermietet.



**3. Beschreibung des Grundstücks / Bewertungsobjekts****3.1 Lagemerkmale**

Gebietslage:	Land:	Rheinland-Pfalz
	Landkreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
	Verbandsgemeinde:	Lambsheim – Heßheim
	Ortsgemeinde:	Beindersheim
	Einwohner:	ca. 3400

Ortslage: Die Ortsgemeinde Beindersheim 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. 6 km<sup>2</sup> und liegt etwa 95 Meter über NN.

Wegen der Lage im Rheingraben unweit der Weinstraße herrscht in Beindersheim ein mildes Klima. Umliegende Gemeinden sind Frankenthal (Pfalz), Heuchelheim, Großniedesheim, Heßheim.

Verkehrslage: Der alte Ortskern von Beindersheim liegt etwas nördlich der besiedelten Fläche. Ein neuerer größerer Wohnbereich (ca. 1970er Jahre) dagegen an der südlichen Gemarkungsgrenze. Das gegenständliche Grundstück liegt etwa mittig des Ortskernes an einer mäßig befahrenen Straße. Die Straßenentfernung beträgt nach Frankenthal rd. 4 km, nach Ludwigshafen rd. 13 km und nach Worms rd. 7 km.

Eine Verkehrsanbindung ist auch über das Busnetz gegeben, diese verkehren etwa ½ stündig nach Frankenthal.

Infrastruktur: Die örtliche Infrastruktur ist nur der Ortsgröße entsprechend vorhanden, so daß u.A. auf das überregionale Angebot ausgewichen werden muß.

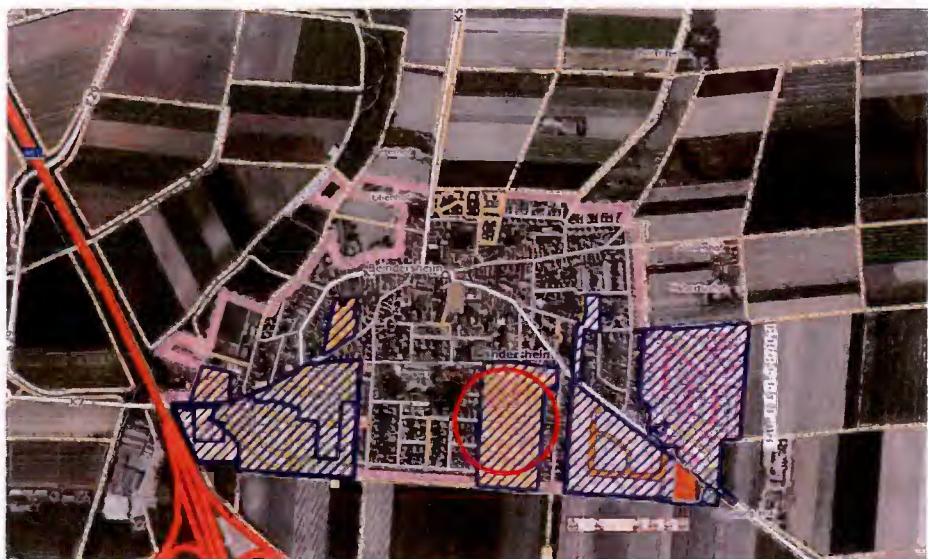
Im Ort befindet sich die Albrecht-Dürer Grundschule, der Protestantische Kindergarten „Arche Noah“, einige öffentliche Einrichtungen wie Bücherei, Grillhütte oder Spielplätze. Es liegen u.A. Apotheke, Ärzte, Werkstätten, Supermarkt, Bäckerei, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie gewerbliche Einrichtungen in der näheren Umgebung

Im nahe gelegenen Frankenthal befinden sich nahezu alle Bildungsangebote (Grund-, Haupt-, Realschulen bzw. Gymnasium, Förder- oder berufsbildende Schulen), sowie ein breites Angebot an kulturellen Einrichtungen.

- Lagebeurteilung: Die Lage des zu bewertenden Grundstücks kann aufgrund der Lage 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: wiederkehrend
- Baurecht: Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Bewertungsbereich um eine gemischte Baufläche.



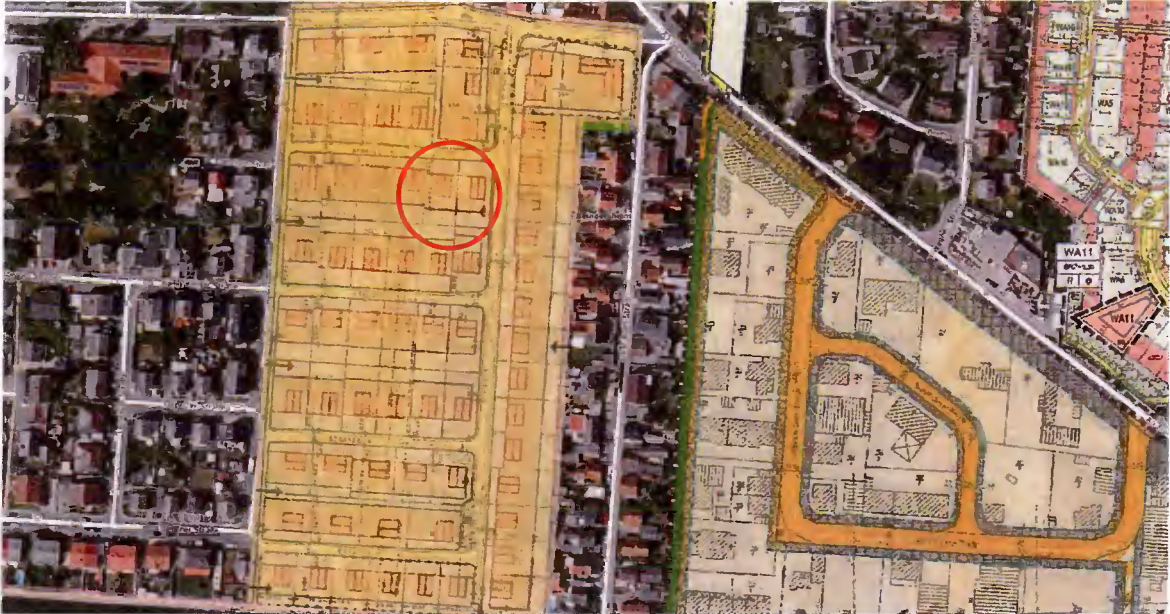
Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung wurde für den gegenständlichen Bereich ein Bebauungsplan erstellt.



Übersicht über gültige Bebauungspläne



Demnach wurden vornehmlich Baulinien und Baugrenzen definiert:



Denkmalschutz:

Das gegenständliche Objekt besitzt keinen Denkmalschutz, jedoch ist aufgrund der Nähe zu den Einzeldenkmälern Umgebungsschutz zu bedenken.

Altlasten:

Nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz – Frau Kugel v. 13.03.2025 wird bestätigt:

Das angefragte Grundstück ist im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, daß sich im Bereich des Flurstückes nicht bekannte und daher 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.

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

### 3.2

#### Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Baualtersklasse muß von schlechten bis mittleren Energiebedarfswerten ausgegangen werden. Das Außenmauerwerk wurde monolithisch ohne Wärmedämmverbundsystem errichtet. Die Dämmung des Daches ist vermutlich unzureichend.

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.

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in wesentlichen Teilen in Kraft getreten und sieht generell vor, dass jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss (65%-EE-Pflicht). Das gilt zunächst für Neubauten in einem Neubaugebiet. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen.

Wann Hauseigentümer umrüsten müssen, ist vor allem von der kommunalen Wärmeplanung abhängig. Wer sich früher als vorgegeben von der mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizung trennt, kann einen Zuschuss erhalten.

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 kein 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.

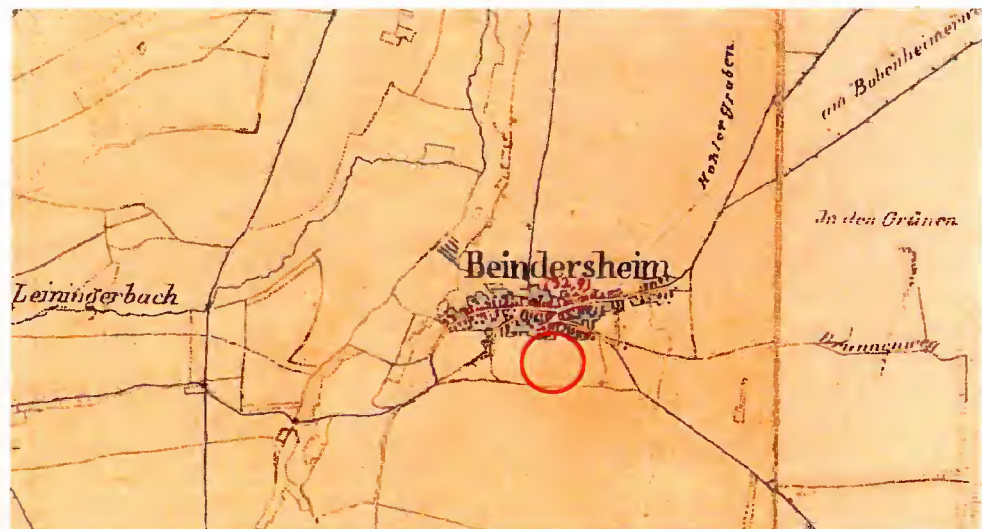
##### 4.1 Allgemeine Angaben

Grundstück: Röntgenstraße 1, Beindersheim

Art: Hof- und Gebäudefläche

Baujahr: unbekannt

Kartenaufnahmen der Rheinlande von 1836 – 1841 und die topographische Karte 1952 zeigen den gegenständlichen Bereich noch unbesiedelt.



Der Bebauungsplan datiert auf das Jahr 1966 - 1967





Nutzungseinheiten: 2

Bauzahlen:

Die Flächenberechnung wurde dem Lageplan und vorliegenden Planunterlagen entnommen. Die vom Wohnhaus mit Seitengebäude überbaute Fläche beträgt demnach ca. 118 qm zzgl. einer Garage von rd. 25 qm bei einer Grundstücksgröße von 614 qm.



Lageplan - Ausschnitt



Luftbild: Quelle Google



#### 4.2 Raumaufteilung

Das Grundstück besitzt einen Eingang auf der nördlichen Giebelseite über fünf Treppenstufen, das Gebäude ist somit nicht barrierefrei. Unmittelbar nach dem Eingang wird tt. vorliegenden Planunterlagen ein allgemeines Treppenhaus erreicht über welches die Erd- und Obergeschoss-Wohnung erreicht wird sowie der Keller des Hauses. Für die Wohnbereiche im EG und OG wird links ein Schlafbereich nach Norden erreicht, danach im Uhrzeigersinn ein Kinderzimmer, das Wohnzimmer nach Süden, eine Küche und Badezimmer nach Osten.

#### 4.3 Baubeschreibung Rohbau und Fassade

Fundamente:	vermutlich Stahlbetonstreifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk ohne Wärmedämmung d= 24 cm
Innenwände:	vermutl. Mauerwerk ca. d= 11,5 – 24 cm
Decken:	vermutl. Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	geneigtes Dach, Sparrendach Ziegeleindeckung / Betondachpfannen
Fassaden:	Putz, Anstrich, Sockel abgesetzt Rißbildungen und Fehlstellen ersichtlich
Entwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre, Zinkblech, Überstrichen

#### 4.4 Baubeschreibung der Ausstattung, Ausbau

Treppe:	unbekannt, vermutlich massiv
Fenster:	2 Scheiben- Isolierverglasung Kunststoff Kunststoff – Rolläden
Außenfensterbänke:	Stein / Kunststein
Türen:	vermutlich Holztüren / Röhrenspantüren
Bodenbelag:	unbekannt
Wandbelag:	unbekannt
Deckenbelag:	unbekannt
Technik:	unbekannt

#### 4.5 Sonderbauteile und Außenanlage

Zur östlichen Grundstücksseite schließt sich an das Wohnhaus im Erdgeschoß ein Wintergarten an, welcher über dem Gartenniveau auch von außen über Treppenstufen zugänglich ist.

**Baulicher Zustand:** Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes muß von einer durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Gebäudeausstattung ausgegangen werden.  
Es sind Baumängel an der Fassade ersichtlich, wie Farbabplatzungen, Risse und Schäden infolge aufsteigender Feuchtigkeit. Konstruktive Wärmebrücken und offene Instandhaltungsmaßnahmen sind augenscheinlich.

**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 -befriedigend
4.6.2	baulicher Zustand:	(energetischer) Sanierungsbedarf
4.6.3	Bauauflagen, Beschränkungen:	Es bestehen keine baubehördliche Beanstandungen
4.6.4	Verdacht auf Hausschwamm:	unbekannt
4.6.5	Miet- / Pachtzustand:	bewohnt
4.6.6	Gewerbebetrieb:	keiner ersichtlich
4.6.7	Zubehör nach § 97 BGB welches nicht geschätzt wurde:	./.
4.6.8	Energieausweis:	./.
4.6.9	Wohnpreisbindung	./.
4.6.10	Hausverwaltung:	./.
4.6.11	Hausgeldzahlungen:	./.

**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 Sachwertobjekt. Jüngere Kaufpreise aus der unmittelbaren Umgebung liegen nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses nicht vor, so daß kein Vergleichswert ermittelt werden kann. Eine Ertragswertberechnung wird jenem Verfahren gegenübergestellt.

<b>6. Ermittlung des Bodenwerts</b>
-------------------------------------

**6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)**

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1; §15 Abs. 2; ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet wenn sie entsprechend

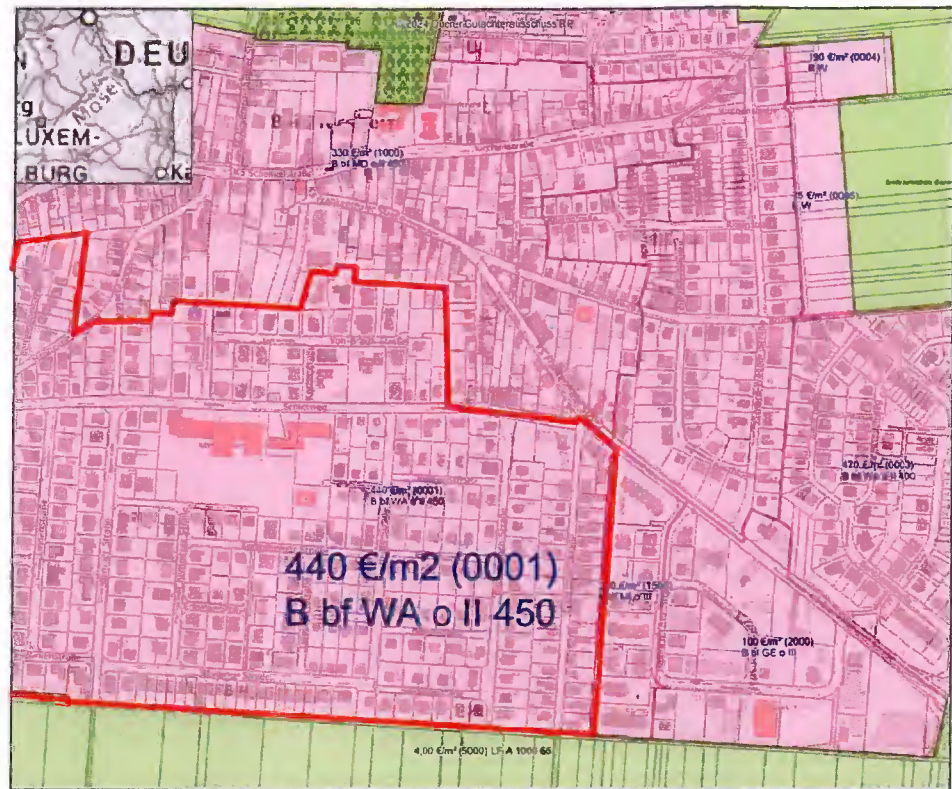
- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und dem Entwicklungszustand
- und nach dem Maß der baulichen Nutzung
- dem erschließungs-(beitragsrechtlichen) Zustand
- und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB) für den Bereich Rhein-Pfalz-Kreis ermittelt die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre. Zum Stichtag wird der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück bzw. die Bodenrichtwertzone wie folgt angegeben:

- 440 Euro/qm (Erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- 2 geschossige Bauweise
- 450 qm mittlere Grundstücksgröße



Bodenrichtwertkarte 2024

### Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom Stichtag 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Die Richtwertparameter stimmen mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt überein, so daß keine Anpassung oder Umrechnung des Bodenrichtwertes erfolgt.

## 6.2

### Bodenwert

Flst.-Nr.	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	Summe €
461/46	Hof- und Gebäudefläche Röntgenstraße 1	614	440,-	270.160,-

gerundet:

270.000,- Euro

7. Ermittlung des Sachwertes (§ 35 ImmoWertV)
---

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§35-39 der ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Wert der Gebäude ist auf Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer, Baumängel, Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung des Zeitwertes abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, und Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen wird unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren als vorläufiger Sachwert hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem Grundstücksmarkt beurteilt. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe:

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (hier 2010) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Grundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Der Gebäudenormalherstellungswert wird aus der Multiplikation des Normalherstellungswertes mit den Bruttogrundflächen (oder Rauminhalten) des Gebäudes bestimmt, unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren aus den besonderen Merkmalen des Bewertungsobjektes, regionaler Einflüsse sowie einer Indizierung der Baupreisentwicklung zum Stichtag.

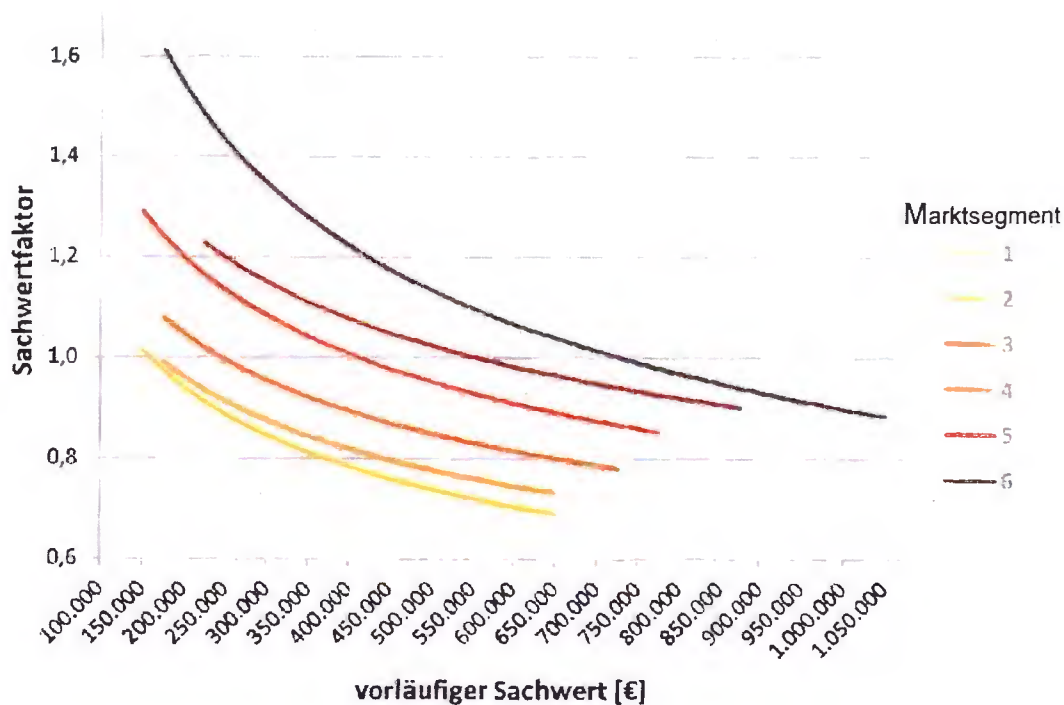
Die Alterswertminderung der Gebäude wird auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Seit in Kraft treten der ImmoWertV am 01.07.2010 soll die lineare Abschreibung Anwendung finden.

Die Gesamtnutzungsdauer versteht sich nicht als die technische Standdauer eines Objektes – die wesentlich länger sein kann – sondern als wirtschaftliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftshäusern auf 80 Jahre begrenzt.

Das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes ist unbekannt, vermutlich um 1975 oder zuvor. Nach einem Punktesystem werden Modernisierungsmaßnahmen in eine modifizierte Restnutzungsdauer übertragen. Bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren beträgt die sich daraus ergebende lineare Alterswertminderung 63 %.

Mittels eines Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert an den Markt angepaßt. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes ist in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Die Notwendigkeit der Marktanpassung ergibt sich aus §21 Abs. 3 der ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertung aus realisierten Verkaufspreisen und aus Vergleichsobjekten berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird üblicherweise auf der Grundlage aktueller Kaufpreise und Angaben des oberen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt, bei gegenständlichem vorläufigen Sachwert und Marktsegment mit Faktor 0,87.





### Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Gebäude besitzt Baumängel und Schäden sowie energetischen Sanierungsbedarf. Im Rahmen der Außenschätzung wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Sachwert in Ansatz gebracht.





## Sachwertberechnung:

**I BODENWERT**

1	Grundstücksgröße		614,00	qm
	Bodenrichtwert eb frei		440,00	€/qm
1.1	Wertanpassung Geschossflächenzahl	keine	1,00	
1.2	Wertanpassung für Grundstücksgröße	keine	1,00	
1.3	Zeitliche Wertanpassung	keine	1,00	
	Bodenwert (€/qm) x Grundstücksgröße (qm)	440,00	x	614,00 =
	Bodenwert		270.160,00	€
	Bodenwertanteil	100%	270.160,00	€
	<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>270.000,00</b>	<b>€</b>

**II GEBÄUDEWERT****Wohnhaus**

Baujahr ca.	1975
ggf. modifiziertes Baujahr	1975
Stichtag im Jahr	2025
Gebäudealter in Jahren ca.	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL / ImmoWertV	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL	30 Jahre

Bruttogrundfläche aller Ebenen	352	m2
--------------------------------	-----	----

## NHK- Einordnung / Gebäudetyp 1.12

freistehende Einfamilienwohnhäuser

Keller, Erd- / Ober , - / Dachgeschoss

Ausstattung: mittel / (2)

Grundwert NHK 2010 einschl. NK	635,00	€/qm
--------------------------------	--------	------

## Korrekturfaktoren Bewertungsobjekt

für Wohnungsgröße	1,00
-------------------	------

für Grundrißart	1,00
-----------------	------

NHK €/ BGF im Basisjahr 2010	635,00	€/qm
------------------------------	--------	------

Baupreisindex Rheinland-Pfalz Basisjahr 2010 = 100

Neubau Wohngebäude	184,70
--------------------	--------

NHK €/ BGF zum Stichtag	1172,85	€/qm
-------------------------	---------	------

Gebäudenormalherstellungswert bei	352,00	BGF	412.841,44	€
-----------------------------------	--------	-----	------------	---

Wertminderung linear	63	%	-258.025,90	€
----------------------	----	---	-------------	---

<b>Gebäudewert</b>			<b>154.815,54</b>	<b>€</b>
--------------------	--	--	-------------------	----------

<b>Gebäudewert gerundet</b>	<b>155.000,00</b>	<b>€</b>
-----------------------------	-------------------	----------

**III BAULICHE AUSSENANLAGEN / SONDERBAUTEILE**

- Außenanlagen / Garten / sonstige Anlagen				
Erschließung in von Hundert vom Bodenwert	3	%	8.100,00	€
- Bei der BGF-Berechnung nicht erfaßte Bauteile:				
Seitengebäude 1 gesch. 4 x 7,5m	30	qm	30.690,00	€
Geb.Typ 1.13 GKL 2 á 1.023 €/qm				
Wertminderung linear gem. Hauptgebäude	63	%	-19.181,25	
- Garage	1	psch	15.000,00	€

Summe Außenanlage und Sonderbauteile	34.608,75	€
--------------------------------------	-----------	---

<b>Außenanlagen / Sonderbauteile gerundet</b>	<b>35.000,00</b>	<b>€</b>
---	------------------	----------

**IV SACHWERT**

Bodenwert		270.000,00	€
Gebäudewert	+	155.000,00	€
bauliche Außenanlagen, Sonderbauteile	+	35.000,00	€

<b>Summe Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>460.000,00</b>	<b>€</b>
-----------------------	----------	-------------------	----------

**V MARKTANPASSUNG / SACHWERTFAKTOR**

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwertfaktor	0,870
---	-------

Sachwert nach Marktanpassung	400.200,00	€
------------------------------	------------	---

<b>Sachwert nach Marktanpassung gerundet</b>	<b>400.000,00</b>	<b>€</b>
--	-------------------	----------

**VI Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Abschlag Mängel und Schäden			
Abschlag Außenschätzung	10%	-40.000,00	€

**VII SACHWERT**

Sachwert gerundet	360.000,00	€
-------------------	------------	---

**8. Ermittlung des Ertragswerts (§27 ImmoWertV)****8.1 Mietertrag**

Auskünfte zu Mieterträgen liegen nicht vor.

**8.2 Nachhaltig erzielbarer Ertrag**

Als nachhaltig im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, daß die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird. Für die Gemeinde Beindersheim wird kein qualifizierter Mietspiegel geführt. Vergleichend wird der Mietspiegel der Stadt Frankenthal verwendet.

Nach aktuellem Mietspiegel der Stadt Frankenthal von 2024 beträgt der Median der Netto-Kalt-Miete bei Wohnungen mit einer Größe über 110 qm bei 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Abstellräume außerhalb der Wohnung bleiben bei diesem Ansatz unberücksichtigt. Zu- und Abschläge zur Basis Netto-Kaltmiete sind für die Baualtersklasse und die Wohnungsqualität vorzunehmen.

Aufgrund der Lage und Größe wird der Ertragswertberechnung eine Mietzins von 8,- €/m<sup>2</sup> monatlich für die Wohnräume der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt. Dieser Wert versteht sich als nachhaltig erzielbarer Mietertrag -bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung - d.h. in renovierten Zustand.

**8.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer**

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile. Bei sanierten und instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Ertrags- und Sachwertwertrichtlinie für Wohn- und Geschäftshäuser (s.a. ImmoWertV) auf 80 Jahre begrenzt. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wurde dem Sachwertmodell entnommen

**8.4 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)**

Nutzung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat	€/Jahr
Wohnraum	ca. 160	8,-	1.280,00	
Stellplatz			40,00	
Rohrertrag				<b>15.840,- €</b>

## 8.5 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

An Bewirtschaftungskosten der Vermieter, die nicht als sogenannte Umlage- oder Nebenkosten neben der Miete an den Mieter weiter verrechnet werden, errechnen sich durch die Sätze, die sich aus der II. Berechnungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien ergeben:

**3.510,- €/ pa**

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten dem Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähigen Betriebskosten und sind als Rechenmodell nach der 2. Berechnungsverordnung nicht mit tatsächlichen Wohngeldzahlungen gleichzusetzen.

## 8.6 Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)

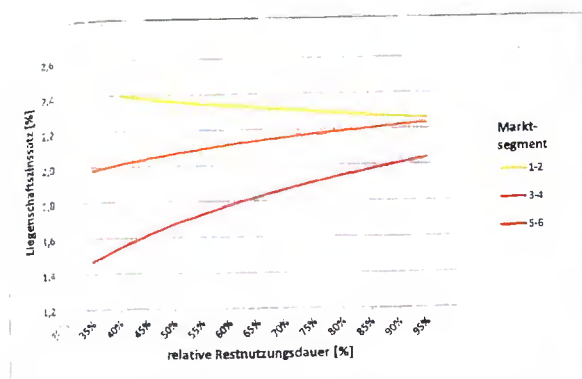
Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. (Den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.)

Reinertrag: **12.330,- €/ pa**

## 8.7 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze als empirische Werte des Verhältnisses „Jahresrohertrag zu Kaufpreis“ stellt der obere Gutachterausschuß im Grundstücksmarktbericht 2025 zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung des Standorts, der Nutzungsmöglichkeiten und der zum Stichtag gegebenen Marktsituation, der „relativen“ Restnutzungsdauer ( $RND/GND \cdot 100 = 30/80 \cdot 100 = 37,5$  Jahre) wird der Wert von 2,2 % der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.



Abz. 4.3.2. Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten zum 01.01.2024, jeweils für Wohnungsgrößen von 150 m²

## 8.8 Gebäudeertragswert

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von angesetzt RND = 30 Jahren und einem Liegenschaftszins von 2,2 % ist der Vervielfältiger  $V = 21,793$  (gerundet) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der Reinertrag (12.330,- €/pa) abzüglich der Bodenverzinsung von 5.944,- € (2,2 % von 5270.160,- €) beträgt 6.386,- €/pa und entspricht dem Gebäudeertrag.

Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus der Multiplikation des Vervielfältigers mit dem Gebäudeertrag. Er beträgt 139.174,- Euro.

Gerundet: **139.000,- Euro**

## 8.9 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich aus der Addition des Bodenwertes und des Gebäudeertragswertes

Bodenwert	270.000,- €
Gebäudewert	139.000,- €
<b>Summe</b>	<b>409.000,- €</b>

## 8.10 Sonstige wertbeeinflussende Faktoren Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmowertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale entstehen durch Mindermieteinnahmen sowie Mängel und Schäden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden aufgrund der Außenschätzung analog zum Sachwertverfahren mit einem Abschlag von 10% vom vorläufigen Ertragswert vorgenommen.

**8.11 Ertragswertberechnung****1 ROHERTRAG**

Wohnfläche Wohnhaus	160,00	qm	8,00 €	1.280,00 €
PKW Stellplatz (Garage)	1,00	€/ Stk	40,00 €	40,00 €
Rohertrag monatlich	160,00	qm		1.320,00 €
Rohertrag jährlich				<b>15.840,00 €</b>

Bewirtschaftungskosten (gem. ImmowertV 2021)

Stand 01.01.2025

Verwaltungskosten( Wohn- ) einheit			359,00 € pa	1	359,00 €
Verwaltungskosten Garage			47,00 € pa	1	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnhaus > 32J.			16,76 pa/qm	1	2.681,38 €
Instandhaltungskosten Garage			106,00 € pa	1	106,00 €
maschinell betriebener Aufzug	1,50 € pa/qm	160,00 qm		0	0,00 €
Mietausfallwagnis n. II BV	2,00% € pa	316,80 € pa		1	316,80 €

Summe Bew. Kosten

**3.510,18 €**

<b>2 REINERTRAG</b>	15.840,00	abzügl.	3.510,18 €	<b>12.329,82 €</b>
---------------------	-----------	---------	------------	--------------------

**3 BODENZINS**

Grundstücksgröße	614,00	qm		
Bauland	614,00	qm		
Bodenwert je qm	440,00	€		
Bodenwert			270.160,00 €	
Bodenzins	2,20 %	von	270.160,00 €	5.943,52 €

**4 GEBÄUDEERTRAG****6.386,30 €**

Restnutzungsdauer	30	Jahre
Liegenschaftszins p	2,20	%
Barwertfaktor (gerundet)	21,793	

**5 GEBÄUDEERTRAGSWERT****139.174,17 €****6 BODENWERT****270.160,00 €****7 ERTRAGSWERT (vorläufig)****409.334,17 €****BES. OBJEKTSPEZIFISCHE****8 MERKMALE**

Abschlag Außenschätzung	10%	-40.933,42 €
-------------------------	-----	--------------

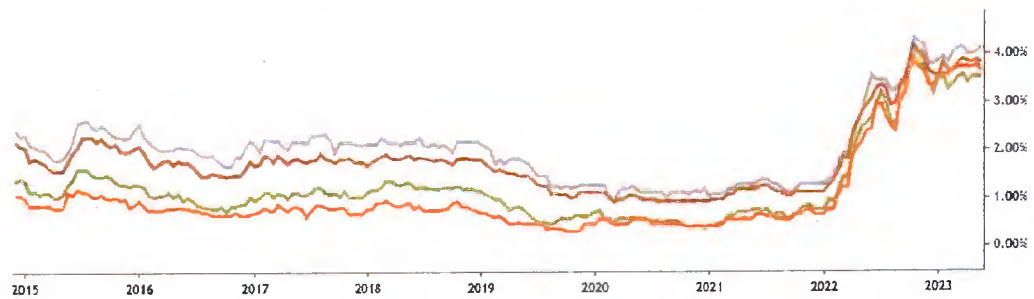
gerundet

**368.400,75 €**

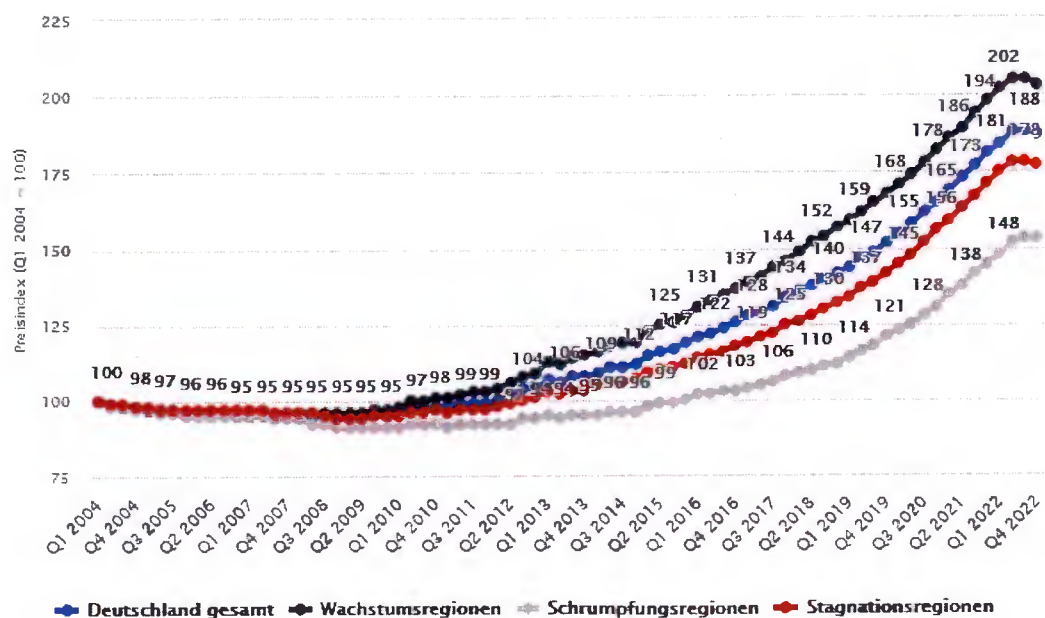
## 9. Marktgeschehen

Die Geldumsätze sind in allen Regionen von Rheinland-Pfalz nach stetigem Anstieg zwischen 2004 bis zum Jahr 2007 darauffolgend in den Jahren 2008 und 2009 erheblich gefallen. Nach 2011 zeichnete sich eine Erholung der Umsätze auf dem Immobilienmarkt ab. Die Metropolregion Rhein- Main - Neckar aber auch der Standort Frankenthal befinden sich im überregionalen Vergleich im oberen Drittel der erzielbaren Kaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche. Auf den starken Anstieg der Immobilienpreise folgte seit Beginn der Bauzinssteigerung im 1. Quartal 2022 ein Rückgang der Immobilienpreisentwicklung mit aktueller Stabilisierung.

Zinsbindung:	5 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
15.05.2023	3,62 %*	3,51 %*	3,81 %*	4,14 %*
Anbieter:	DeGuzzi Bank	Commerzbank	HypoVereinsbank	ERGO



Zinsentwicklung



Immobilienpreisentwicklung

**10. Wertzusammenstellung**

Es wurden folgende Werte ermittelt:

<b>Bodenwert</b> (siehe 6. dieses Gutachtens)	<b>270.000,- €* </b>
<b>Sachwert</b> (siehe 7. dieses Gutachtens)	<b>360.000,- €* </b>
<b>Ertragswert</b> (siehe 8. dieses Gutachtens)	<b>368.000,- €* </b>
<b>Verkehrswert</b> aus Sachwert	<b>360.000,- €* </b>

\* Werte gerundet

**11. Verkehrswert**

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile, bewerte ich die Hof- und Gebäudefläche Röntgenstraße 1 in 67259 Beindersheim, Flurstück 461/46 zum Stichtag 14.02.2025

mit **360.000,- Euro**

Worms, den 23.05.2025



Dipl.-Ing. Björn Eisenlohr  
Zertifizierter Sachverständiger  
DIN EN ISO/IEC 17024

