

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a  
76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Speyer AZ: 5 K 7/23

15.01.2024



Wohn-/Büro-Einheit  
im Kellergeschoss

**Verkehrswert: 169.000,00 EUR**

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)**

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für den im Grundbuch von Otterstadt eingetragenen

**374,93/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem  
Wohn-(Büro-)Gebäude bebauten Grundstück**  
Flurstück Nr. 3169/16, Gebäude- und Freifläche, 1.318 m<sup>2</sup>

**verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen  
Räumen Nr. 2**

**Welfenstraße 5 in 67166 Otterstadt**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 03.11.2023**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Speyer  
AZ: 5 K 7/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
03.11.2023  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	374,93/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn-(Büro-) Gebäude bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 2 im Kellergeschoss
Adresse:	Welfenstraße 5 in 67166 Otterstadt
Grundstücksgröße:	1.318 m <sup>2</sup>
Lage:	Ortsrandlage von Otterstadt, im „Gewerbegebiet Süd“, gute Verkehrs- anbindung, Supermarkt in der Nachbarschaft, Parkmöglichkeiten vor- handen
Baujahr Wohnhaus:	2005
Detailangaben:	Als 3-Zimmer-Wohnung genutzt, Küche, Bad im Kellergeschoss ge- legen, Wohn-/Nutzfläche rd. 89 m <sup>2</sup> , zusätzlich gemeinschaftlich nutzbar sind WC und Hauswirtschaftsraum im EG, Gasetagenheizung
Objektzustand:	Baujahresbezogen, zufriedenstellender Zustand.
Vermietung/Nutzung:	Nicht vermietet/Leerstand
Ertragswert rd.:	169.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>169.000,00 €</b>
Ertragsfaktor rd.	20,08

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Objekt-Unterlagen .....	4
2.3	Ortsbesichtigung .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	5
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.2	Grund und Boden .....	11
3.3	Wohngebäude .....	12
3.4	Gemeinschaftliches Eigentum .....	14
3.5	Sondereigentum Nr. 2 .....	14
3.6	Außenanlagen .....	15
3.7	Nebengebäude; Kfz-Stellplätze etc. ....	16
3.8	Hausverwaltung .....	16
3.9	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale .....	16
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>18</b>
4.1	Erläuterung Verkehrswert .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.3	Ertragswertverfahren .....	19
4.4	Bodenwert .....	20
4.5	Ertragswertermittlung .....	22
4.6	Verfahrensergebnis .....	27
4.7	Verkehrswert .....	27
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>29</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	29
5.2	Lageplan .....	30
5.3	Auszug aus der Teilungserklärung .....	31
5.4	Grundriss Keller .....	32
5.5	Grundriss Erdgeschoss .....	33
5.6	Gebäudeschnitt .....	34
5.7	Wohnfläche .....	35
5.8	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd - Änderung IV“ .....	36
5.9	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz .....	37
5.10	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	38
5.11	Rechtsgrundlagen .....	39
<b>6</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>40</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Speyer  
Wormser Straße 41, 67346 Speyer

Aktenzeichen: 5 K 7/23

Auftrag: Vom 29.09.2023  
Beschluss: Vom 28.09.2023

Im Zwangsversteigerungsverfahren

Xxx Xxx, Xxx X, XXXXX Xxx

- betreibender Gläubiger -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte XXX, Xxx XX,  
XXXXX Xxx

gegen

Xxx Xxx, geb. Xxx, Xxx X, XXXXX Xxx

- Schuldnerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Xxx Rechtsanwalts-  
kanzlei, Xxx-Xxx-Xxx XX,  
XXXXX Xxx

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Otterstadt  
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
374,93/1.000	verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen Nr. 2	2609

an Grundstück

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m <sup>2</sup>
Otterstadt	3169/16	Gebäude- und Freifläche Welfenstraße 5	1.318

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [ 1 ] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung

Unterlagen des betreibenden Gläubigers: Nichtzutreffend.

Unterlagen der Schuldnerin: [ 2 ] Teilungserklärung (UR.NR. 150 Ro/2003 vom 07. August 2003  
[ 3 ] Aufteilungsplan (Schnitt, Ansichten, Grundrisse, Bauzahlenberechnungen etc.)  
[ 4 ] Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Vom Sachverständigen eingeholte  
Auskünfte und Informationen u.a.:

- [ 5] Nicht beglaubigte Grundbuchblattabschrift
- [ 6] Auszug aus der Geobasisinformation, Bodenrichtwertkarte;  
Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz
- [ 7] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Kreisver-  
waltung Rhein-Pfalz-Kreis
- [ 8] Schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem Rhein-  
land-Pfalz, Bodenschutzkataster (BisBoKat); Struktur- und Ge-  
nehmigungsdirektion Süd
- [ 9] Online-Abfrage Denkmalschutzzeigenschaft
- [10] Online-Abfrage Bauleitplanung

### 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 03.11.2023

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Frau Xxx Xxx  
Frau Xxx Xxx  
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 03.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.4.1 Öffentliches Recht

##### 2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Abteilung Bauaufsicht und Bauförderung, ist für das zu bewertende Grundstück Flst. 3169/16 in Otterstadt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

##### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“, Änderung IV“; rechtskräftig seit 01.10.2003<sup>1</sup>

Kommentierende Beschreibung des Bebauungsplans: Umnutzung ehemaliges Gelände der Firma Rohr

Festsetzungen u.a.  
Art der baulichen Nutzung: (3) Im Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.  
(4) Im Gewerbegebiet sind je Gewerbebetriebe maximal zwei Wohnungen für betriebswichtige Personen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig. ...

<sup>1</sup> [https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/php/mod\\_wmc2ol.php?wmc\\_id=26324](https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/php/mod_wmc2ol.php?wmc_id=26324)

Bauweise (§ 9 (1) 1 BauGB): Die besondere Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

Mindestgröße der Baugrundstücke: Im Gewerbegebiet GE1 und GE 2 müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.200 qm aufweisen.

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 2.4.2 Bodenbeschaffenheit etc.

Bodenbeschaffenheit etc.: Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist das Flurstück 3169/16 in Otterstadt im Bodeninformati-  
onssystem Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BISBOKat) als Teilfläche folgender bodenschutzrelevanter Fläche erfasst:

Reg-Nr. 338 08 021 – 0204 / 000 – 00: Ablagerungsstelle Otterstadt, Nördliche Alemannenstraße

Status: Altablagerung, nicht altlastverdächtig (ALG nav)

Bei der Altablagerung handelt es sich laut Erhebungsbogen um eine ehemalige Bauschutt- und Erdaushubdeponie, die Anfang der 1960er Jahre betrieben wurde. Neben Erdaushub wurde auch Bauschutt abgelagert. Ein Verdacht auf die Ablagerung von Sonderabfällen liegt nicht vor. Laut Erhebung handelt es sich um eine von Privatpersonen betriebene Sandgrube. Die Abgrenzung der Altablagerung ist nicht gesichert und kann folglich auch angrenzende Flurstücke umfassen. Die Altablagerung wird südwestlich von der Einfriedung / Mauer des Betriebsgeländes der Fa Rohr begrenzt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht genutztes Grundwasser infolge der abgelagerten Abfälle verunreinigt ist. In den Jahren 2001 und 2005 wurden seitens des Bodenschutzes Bauvorhaben /Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung unter Beachtung von Standardauflagen zugestimmt. Weitere Informationen nach 2005 liegen nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Flurstücks 3169/16 in Otterstadt neben der oben genannten bodenschutzrelevanten Fläche weitere 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.

Hinweis des SV:

Oben aufgeführte Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd schließt mögliche Bodenverunreinigungen etc. nicht aus. Gleichwohl werden schädliche Bodenverunreinigungen etc. auch nicht konkretisiert. Für weitergehende Bewertungen wären daher ggf. diesbezüglich Sondergutachten einzuholen. Diese fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners. Für die vorliegende Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

#### 2.4.2.1 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG:

Das Anwesen Welfenstraße 5 in Otterstadt ist nicht in der Denkmalschutzliste von Otterstadt geführt.

#### 2.4.2.2 Hochwasserrisiko

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Hochwassergefährdungslage besteht gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht.<sup>2</sup>

#### 2.4.2.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

### 2.4.3 Privates Recht

#### 2.4.3.1 Grundbuch

Grundbuch von Otterstadt Blatt 2609  
Teileigentumsgrundbuch

Letzte Änderung vom 11.05.2023 Ausdruck vom 18.10.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

374,93/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

<sup>2</sup> Quelle: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/>

Gemarkung Otterstadt, Flurstück 3169/16  
Gebäude- und Freifläche, Welfenstraße 5, Größe 1318 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an

sämtlichen Räumen Nr. 2

laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 2608 bis 2609).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. **Der Einheit Nr. 1 steht das Sondernutzungsrecht an der im Plan „rot“ eingezeichneten Terrasse zu.**

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 07.08.2003 (UR-Nr. 1560 Ro /2003, Notar Reinhold Rohr in Speyer) ; hierher übertragen aus Blatt 2544; eingetragen ein 16.10.2003. ...

#### Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Xxx Xxx, geb. Xxx, geb. XX.XX.XXXX ...

#### Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke  
Im Bestandsverzeichnis

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet. (Amtsgerichts Speyer, 5 K 7/23 ; eingetragen am 11.05.2023. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### **2.4.3.2 Vermietungssituation**

Die Wohneinheit Nr. 2 bzw. die mit Nr. 2 bezeichneten Räume im KG werden gemäß Auskunft der Schuldnerin zeitweilig als „Handwerker-/Monteurunterkunft“ vermietet. Zum Zeitpunkt des Ortstermins seien die Räume vermietet bis zum 31.12.2023.

#### **2.4.3.3 Gewerbliche Nutzung**

Am Ortstermin ergab sich kein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung des zu bewertenden Teileigentums/Miteigentumsanteils.

## 3 BESCHREIBUNGEN

### 3.1 Lage

#### 3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
Verbandsgemeinde:	Rheinauen
Ort:	Otterstadt
Einwohner*innen:	rd. 3.400 <sup>3</sup>
Höhenlage:	99 m ü. NHN

Otterstadt ist eine der Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rheinauen im Rhein-Pfalz-Kreis. Sie wurde im Jahre 1020 erstmals in einer Urkunde des Speyerer Bischofs Walther erwähnt. Die zur Metropolregion Rhein-Neckar gehörende Gemeinde liegt grenznah direkt an einer alten Schleife des Rheins, dem sogenannten Kollersee. Nächstgelegene Städte sind im Süden Speyer in ca. 5 km Entfernung, im Westen Schifferstadt in ca. 8 km Entfernung und im Norden Ludwigshafen a. Rhein in ca. 12 km. Die rechtsrheinischen Großstädte Mannheim und Heidelberg sind gut erreichbar in ca. 20 km bzw. 30 km Entfernung.



**Abb. 1:** Übersichtskarte Otterstadt (ohne Maßstab); Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (roter Pfeil) durch den SV: Detail Lage des Bewertungsobjekts

<sup>3</sup> Stand 31.12.2021; Quelle: [https:// de.wikipedia.org/](https://de.wikipedia.org/)

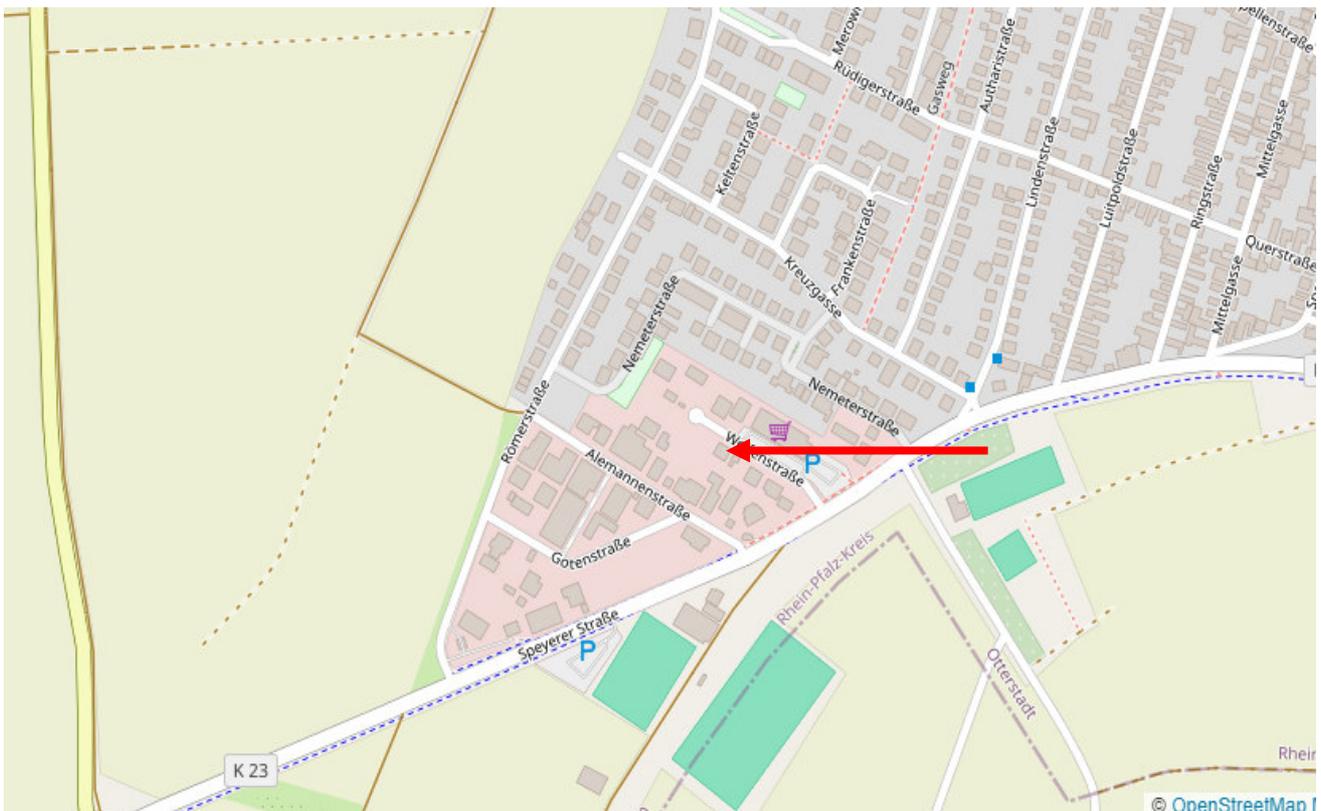
Südlich von Otterstadt verläuft die Bundesautobahn 61 und westlich die Bundesstraße 9. Über den Rhein verkehrt in den Sommermonaten die Autofähre „Kollerfähre“ nach Brühl. Darüber hinaus führen Buslinien in die umliegenden Ortschaften, nach Speyer und Ludwigshafen am Rhein. Von dort aus sind auch Fernverbindungen mit der S-Bahn RheinNeckar möglich.

Die räumliche Nähe zu den Städten Speyer und Ludwigshafen, jedoch vor allem die Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar bietet den Einwohner\*innen von Otterstadt Arbeitsplätze in Weltkonzernen wie BASF, SAP, Roche, HeidelbergCement und vielen mittelständischen Unternehmen.

Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in begrenztem Maß in der Ortsgemeinde vorhanden. Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gewährleisten die örtliche Versorgung. Ein breites Angebot an Veranstaltungen und Vereinen aus dem kulturellen und sportlichen Bereich sowie der direkte Anschluss an den Kollersee mit Campingplatz und Segelclub bieten vielfältige Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Anwesen Welfenstraße 5 befindet sich ortsrandnah im Südwesten von Otterstadt in einem Gewerbegebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Gewerbeimmobilien (Lager- und Produktionsgebäude) und Wohnhäusern, z.T. mit Büroeinheiten. In direkter Nachbarschaft befinden sich auch ein Supermarkt und ein Bootslagergrundstück des Segelclubs Otterstadt e.V. Im Westen und Norden schließt sich ein Wohngebiet an. Die nächste Bushaltestelle (Lindenstraße) befindet sich in 350 m. Es besteht eine gute Individualverkehrsanbindung; die Autobahn 61 ist nur wenige Fahrminuten entfernt.



**Abb. 2:** Innerörtliche Lage des Anwesens Welfenstr. 5 in Otterstadt; URL: <https://www.openstreetmap.org/relation/>; Markierung (roter Pfeil) durch den SV

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform und Topografie:	Nahezu rechteckige Grundstücksform; Oberfläche überwiegend eben
Fläche:	1.318 m <sup>2</sup>
Länge (Straßenfront) rd.:	46 m
Mittlere Grundstückstiefe:	30 m

### 3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Die Erschließung des Grundstücks (technische Erschließung) erfolgt über die Welfenstraße. Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgen über die Welfenstraße.
Straßenarten:	Die Welfenstraße ist eine in beide Richtungen befahrbare und asphaltierte Anlieger- und Stichstraße. Gehwege und Pkw-Parkmöglichkeiten (Parkbuchten) sind in begrenztem Umfang im Straßenbereich vorhanden.

### 3.2.3 Bebauung

Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohn-(Büro-)Gebäude und einer Pkw-Garage bebaut. Es liegen keine Nutzungsregelungen bzgl. der Außenanlagen und der Garagen vor. Der Unterzeichner geht in vorliegendem Gutachten ohne Weiteres davon aus, dass aufgrund fehlender Nutzungsregelungen für das hier zu bewertende Sondereigentum keine Sondernutzungsrechte vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen. Ursprünglich sollten auf dem Grundstück gemäß Teilungsplänen (Baugesuch) ein Wohnhaus mit Büro und eine Lagerhalle errichtet werden. Der Bau der Lagerhalle wurde nicht realisiert.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohn-(Büro-)Gebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt.

### 3.3 Wohngebäude

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen der baulichen Anlage erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners sowie den Vorträgen/Angaben der Schuldnerin im Rahmen der Ortsbesichtigung am Ortstermin am 03.11.2023. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen z.T. auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

#### 3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Wohnhaus mit Büro, bestehend aus einem Kellergeschoss (KG), einem Erdgeschoss (EG) und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden (2 Ebenen im DG).
Hinweis:	Als Bebauung auf dem Grundstück war (gemäß Baugesuch) ursprünglich ein Mehrfamilienhaus mit Lagerhalle geplant. Die Lagerhalle wurde bislang nicht realisiert.
Baujahr:	2005 (gemäß Angabe der Schuldnerin)
Nutzung:	Wohnnutzung, Büronutzung
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Balkon im DG, Satteldach mit Ziegeleindeckung

#### 3.3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise (gemäß Angabe der Schuldnerin <i>öko-domo</i> -Haus)
Umfassungswände:	Überwiegend Mauerwerk (Annahme des SV, Unterlagen liegen nicht vor).
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV, Unterlagen liegen nicht vor) Im KG z.T. Spanplatten-Abtrennung der Innenräume
Geschossdecken:	Über KG: Beton Über EG und DG: Beton- und/oder Holzbalkendecken (Annahme des SV, Unterlagen liegen nicht vor)
Geschosstreppen:	Zum KG: Massive Treppe mit Fliesenbelag, Holzhandlauf
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Hauseingangsbereich:	Haupteingang: massive Eingangstreppe, Podest mit Fliesenbelag Kellereingang/-ausgang: massive Treppe mit Metallhandlauf mit Überdachung (Holzkonstruktion mit Kunststoffwellplatten (transluzent))

### 3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden Im KG z.T. Metallfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür EG:	Holztür mit Lichtausschnitt, Glaseinsatz und schmiedeeiserne Zierelemente, ebensolches Seitenteil
Zusätzliche Zugangstür KG:	Kunststofftür
Wohnungseingangstür:	Zur WEH 1: Holztür mit Lichtausschnitt und Sprosseneinsatz Zur WEH 2: Kunststoff
Zimmertüren:	Überwiegend Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt, Holzzargen

### 3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Baujahresbezogene durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Baujahresbezogene durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gasetagenheizung (die Therme befindet sich gemäß Angabe der Schuldnerin im Dachgeschoss bzw. Spitzboden)
Warmwasserbereitung:	Zentral über Heizungsanlage (Annahme des SV, Unterlagen/Angaben liegen nicht vor).
Hinweis des SV:	Gemäß Teilungserklärung erfolgt die komplette Versorgung (Heizung, Strom, Wasser usw.) der Teileigentumseinheit Nr. 2 durch Vorrichtungen in dem im Aufteilungsplan mit „Büro 2“ bezeichneten Raum im Kellergeschoss.  Die Versorgung der Wohnungseigentumseinheit Nr.1 erfolgt durch die Vorrichtungen im Erdgeschoss („Hausw.R.“) und durch die Vorrichtungen im 2. Dachgeschoss.  Gemäß Angabe der Schuldnerin existieren keine separaten Zähler (Wasser) für die Einheit Nr. 2 im KG. Im KG befindet sich eine Hebeanlage.

### 3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)<sup>4</sup> keinen Energieausweis vor.

<sup>4</sup> Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstplichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

**3.3.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen**

Besondere Bauteile: Balkon, Überdachungen, Zisterne

Besondere (techn.) Einrichtungen: Nichtzutreffend.

**3.3.8 Modernisierungen etc.**

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.: Nichtzutreffend.

**3.4 Gemeinschaftliches Eigentum**

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Gemeinschaftliches Eigentum liegt vor an den mit Nr. 1 und Nr. 2 (1+2) bezeichneten Räumen Diele, WC, Hauswirtschaftsraum im Eingangsbereich des Erdgeschosses (s. Anhang).

**3.5 Sondereigentum Nr. 2****3.5.1 Vorbemerkungen**

S. auch unter 3.3.1.

**3.5.2 Generelle Angaben**

Wohnungsart/-typ: Drei-Zimmer-Wohnung (gemäß Grundrissplan Zwei-Zimmer-Wohnung)

Abgeschlossenheit: Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 2 des WEG für die mit Nr. 1 bezeichneten Räume liegt dem Unterzeichner nicht vor.

Räumliche Aufteilung: Wohnen, 2 Zimmer, Küche, Bad  
Zum Sondereigentum gehören die gemeinschaftlich mit dem Sondereigentum Nr. 1 genutzten Räume Diele, WC und Hauswirtschaftsraum im EG des Gebäudes. Im Hauswirtschaftsraum befinden sich u.a. der Elektroverteiler und ein Waschmaschinenanschluss.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßiger Grundriss

Lichte Höhe: Ausreichend

### 3.5.3 Ausstattung

Bodenbeläge:	KG: überwiegend Fliesen, z.T. Teppichboden EG: Fliesen
Wandbekleidungen:	KG: Überwiegend verputzt und gestrichen (Kalkputz), z.T. Tapete EG: Sichtmauerwerk, Fliesen bis ca. 1,20 m, verputzt und gestrichen (Kalkputz)
Deckenbekleidungen:	KG und EG: Verputzt und gestrichen (Kalkputz)
Sanitärobjekte:	KG: Waschtisch mit Unterschrank, WC mit Aufbauspülkasten, Dusche mit „Wellnessfunktionen“ EG: Waschbecken, WC, Urinal
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper mit Thermostatventil

### 3.5.4 Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnflächenangabe wurde der vorliegenden Bauzahlenberechnung zum Aufteilungsplan (s. auch im Anhang) entnommen. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Wohnflächenangabe wird vom Unterzeichner ausdrücklich nicht übernommen.

Wohn-/Nutzfläche KG/EH Nr. 2:	89,07 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche EG/EH Nr. 1+ 2:	23,02 m <sup>2</sup>

### 3.5.5 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte zugunsten des Miteigentumsanteils/Sondereigentum Räume Nr. 2 sind gemäß vorliegender Objektunterlagen nicht begründet.

### 3.5.6 Bewegliche Sachen (Zubehör, sonstige bewegliche Sachen etc.)

Zubehör (§ 97 BGB):	Nichtzutreffend.
Sonstige bewegliche Sachen:	Nichtzutreffend.
Kücheneinrichtung:	Wird nach dem Urteil des OLG Zweibrücken nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

### 3.6 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), Lichthöfe mit abgrenzenden Pflanztrögen, Einfriedungen (Bruchsteinmauer mit Dekorelementen etc., Zaunanlage/ elektrisch betriebenes zweiflügliges Metall-Tor, Holzzaunelemente u. ä.), geschotterte Hoffläche, befestigte Wege etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	z.T. Aufwuchs

### 3.7 Nebengebäude; Kfz-Stellplätze etc.

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Doppelgarage. Objektunterlagen wie eine Baugenehmigung, Baubeschreibung, Freiflächenplan und/oder Nutzungsregelungen liegen nicht vor. Der Unterzeichner geht in vorliegendem Gutachten ohne Weiteres davon aus, dass aufgrund fehlender Nutzungsregelungen für das hier zu bewertende Sondereigentum keine Sondernutzungsrechte z.B. an Garagen und Freiflächen vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

### 3.8 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG: Gemäß vorliegender Objektunterlagen (hier: Kaufvertrag UR.NR.3948/2021 vom 23.07.2021) wurde eine Hausverwaltung bislang nicht gewählt.

Hausgeld: Demnach erfolgen keine Zahlungen (Hausgeld etc.) an die Eigentümergemeinschaft.

Instandhaltungsrücklage: Eine Instandhaltungsrücklage wurde nicht gebildet.

### 3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### 3.9.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

#### 3.9.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden

wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

#### **3.9.2.1 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.**

Gemeinschaftliches Eigentum: Augenscheinlich sind keine wertbeeinflussenden Bauschäden etc. erkennbar. Angaben liegen nicht vor.

Sondereigentum (Nr. 2): Augenscheinlich sind keine wertbeeinflussenden Bauschäden etc. erkennbar. Angaben liegen nicht vor.

#### **3.9.3 Hausschwamm**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

#### **3.9.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen**

Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen sind nicht erkennbar.

---

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Erläuterung Verkehrswert

*Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 (§ 194 BauGB).*

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung (Monteurunterkunft)

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung, Büronutzung

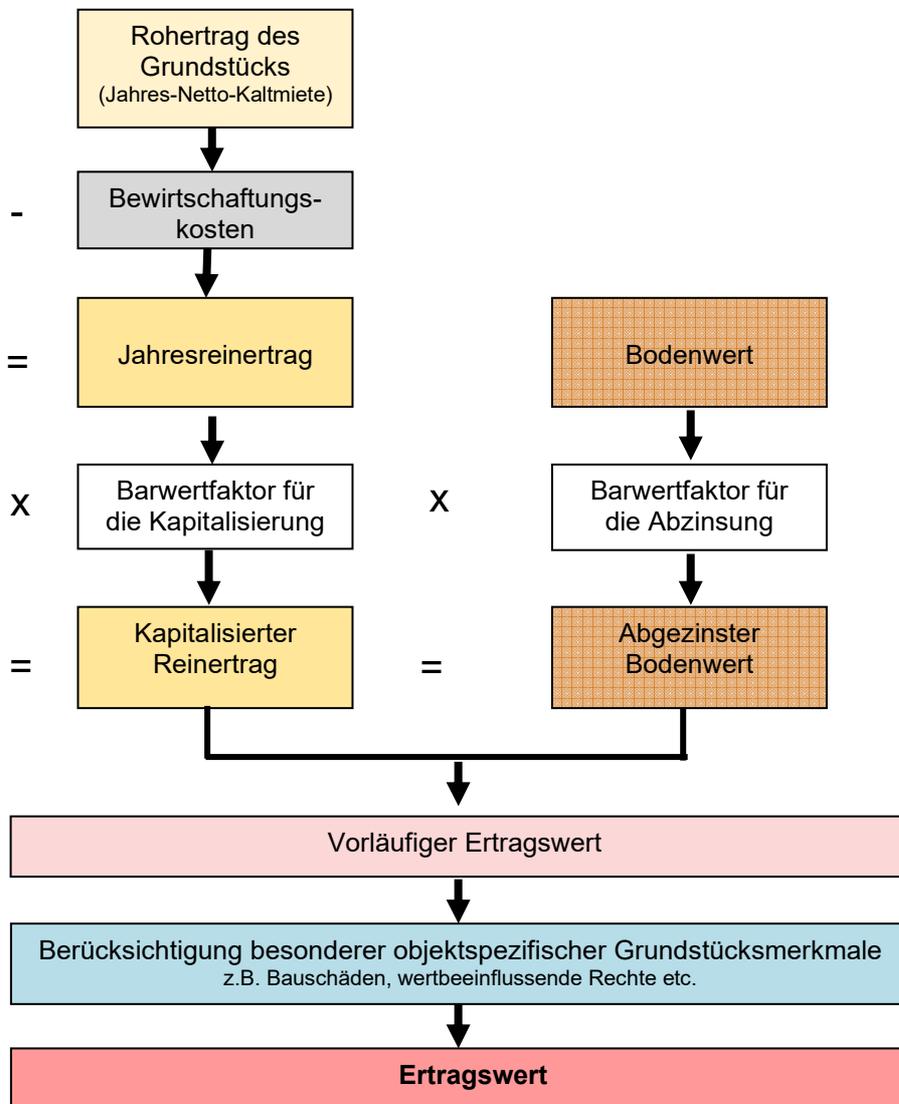
Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert unter Anwendung des Ertragswertverfahrens durchgeführt, da bei der Kaufpreisbildung für Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (Renditeobjekt).

**4.3 Ertragswertverfahren**

**4.3.1 Ertragswertmodell**

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.



**Abb. 3:** Schema Systematik Ertragswertverfahren

**4.4 Bodenwert****4.4.1 Vorbemerkung**

Nach der ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.4.2 Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs 2 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben (§ 10 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV) und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).<sup>5</sup>

**4.4.3 Bodenwertermittlung**

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss zum 01.01.2022 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **110,00 €/m<sup>2</sup>** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 110,00 €/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	03.11.2023	× 1,00	<b>E1</b>
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= <b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>	

**E1:** Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

<sup>5</sup> Vgl. Anlage „Erläuterungen“, Auszug aus den Bodenrichtwerten, Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertzone	2000	2000		
Art der Nutzung	Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Baufläche		<b>E2</b>
Maß der baulichen Nutzung	II Vollgeschosse	I Vollgeschoss		<b>E3</b>
Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise		<b>E3</b>
Lage, Zuschnitt etc.				<b>E4</b>
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			<b>= 110,00 €/m<sup>2</sup></b>	

**E2:** Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird bzgl. der Nutzungsart keine Anpassung vorgenommen.

**E3:** Das Maß der baulichen Nutzung wird vom Gutachterausschuss mit max. 2 Vollgeschossen, die Bauweise als offene Bauweise definiert. Anpassungen bzgl. der baulichen Ausnutzung und der Bauweise sind nicht erforderlich.

**E4:** Das Bewertungsgrundstück ist ein nahezu rechteckiges, für die in dieser Bodenrichtwertzone vorherrschende Bebauung durchschnittlich geschnittenes Grundstück mit ebener Oberfläche, guter Verkehrsanbindung, günstiger Zufahrtsmöglichkeit, Rangierfläche etc. Anpassungen aufgrund etwaiger Abweichungen sind nicht erforderlich.

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		110,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	110,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	1.318 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Gesamtbodenwert	=	144.980,00 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert rd.	+/-	0,00 €	
b/a-freier Gesamtbodenwert	=	144.980,00 €	
374,93/1.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Gesamt-Bodenwert	=	54.357,35 €	
<b>374,93/1.000 MEA am b/a-freien Gesamt-Bodenwert rd.</b>	<b>=</b>	<b>54.360,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2023 beträgt der b/a-freie Gesamt-Bodenwert des Grundstücks Flst. Nr. 3169/16, Welfenstraße 5 in Otterstadt 144.980,00 €. Der 374,93/1.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Gesamt-Bodenwert wird mit rd. 54.360,00 € ermittelt.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Wertermittlungsdaten

#### 4.5.1.1 Vermietbare Fläche

Die Angabe der vermietbaren Fläche der Räume mit Nr. 2 bezeichnet im KG wurden den vorhandenen Unterlagen (s. Anhang) entnommen. Sie beträgt  $89,07 \text{ m}^2 = \text{rd. } 89 \text{ m}^2$ .

Zusätzlich ist eine von den Miteigentümern (WEH 1 + WEH 2) gemeinschaftlich genutzte Fläche von  $23,02 \text{ m}^2 = \text{rd. } 23 \text{ m}^2$  der mit Nr. 1+2 bezeichneten Räume im EG (Eingangsbereich) zu berücksichtigen.

#### 4.5.1.2 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (s. Ertragswertberechnung). Diese erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den ggf. tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) zum Wertermittlungsstichtag.

Mietvereinbarungen etc.: Die Räume im KG werden zum Wertermittlungsstichtag als Monteurunterkunft genutzt. Angaben /Unterlagen zu vertraglichen Bestandteilen und/oder Ausgestaltungen der Mietvereinbarungen liegen nicht vor. Gemäß Angabe der Schuldnerin sind die Räume bis zum 23.12.2023 vermietet.

Mietspiegel: Für die Gemeinde Otterstadt wurde kein offizieller Mietspiegel für Wohnraum erstellt. Für die benachbarte und nächstliegende Stadt Speyer existiert ein Mietspiegel<sup>6</sup>. Bei diesem Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter\*innen und der Mieter\*innen anerkannt worden ist (§ 558 BGB). Dieser qualifizierte Mietspiegel gibt eine Übersicht über die monatlich in der Stadt Speyer im frei finanzierten Wohnungsbau gezahlten Nettokaltmieten, wobei nach Größe, Art, Ausstattung, energetischer Zustand, Lage und Beschaffenheit der Wohnungen differenziert wird. Für Wohnraum der Baujahre 1981 bis 2010 mit einer Wohnfläche von  $61$  bis  $90 \text{ m}^2$  und guter Ausstattung ergibt sich bei Eingruppierung in den Mietspiegel Speyer eine Mietpreisspanne von  $6,66 - 9,19 \text{ €/m}^2$ .

Maklerdaten: In Otterstadt werden nur wenige Wohnungen zur Vermietung angeboten. Es liegt daher auch zur Erstellung von verbindlichen Maklermietspiegeln keine ausreichende Datenmenge für die Ortsgemeinde Otterstadt vor.<sup>7</sup> Für 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen liegt der durchschnittliche erzielbare Mietpreis für Neuvermietungen in Otterstadt im Jahr 2023 gemäß Value Marktdatenbank unter dem Landesdurchschnitt. Für eine 2- bis 3- Zimmer-Souterrainwohnung der Baujahresklasse 1995 bis 2010 mit vergleichbarer Ausstattung und Größe ist gemäß Daten-Auswertung einiger Maklerdatenbanken durch den SV eine Netto-Kalt-Miete in einer Spanne von rd.  $8,00$  bis  $8,50 \text{ €/m}^2$  Wohnfläche nachhaltig erzielbar.

Gewerbemietspiegel: Für Gewerbemietspiegel gibt es weder gesetzliche Vorgaben noch sind die Angaben in den Gewerbemietspiegeln rechtlich verbindlich. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Gewerbemieten in Deutschland keinerlei Beschränkungen unterliegen und frei verhandelt werden können. Um Mietern und Vermietern von gewerblichen Immobilienobjekten eine Orientierungshilfe und Vergleichsmöglichkeit an die Hand zu geben, erstellen und veröffentlichen einzelne Gemeinden, die Industrie- und Handelskammern (IHK) oder große Immobilienmakler, die sich auf Gewerbeimmobilien spezialisiert haben, vereinzelt Gewerbemietspiegel.<sup>8</sup> Für die Stadt Speyer liegt kein Gewerbemietspiegel vor. Die von der Industrie- und Handelskammer Bereich Rhein-Neckar veröffentlichten Mieten für Büros liegen überwiegend im Bereich der Mietpreisspannen für durchschnittlichen örtlichen Wohnraum. Dabei sind grundsätzlich bei Büromieten sowohl die Lage, der Nutzungswert und die Ausstattung zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Mietspiegel 1. Januar 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Speyer;  
<https://www.speyer.de/de/standort/stadtentwicklung/mietspiegel>

<sup>7</sup> Maklerdatenbanken (VALUE Marktdatenbank, ImmoWelt, Immonet)

<sup>8</sup> Vgl. <https://bus.rlp.de/>

Unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage (Gewerbegebiet) sowie der Lage im Gebäude (KG), der Größe, der Ausstattung, der „Repräsentativität“ und Beschaffenheit (Baujahr und Unterhaltungszustand) wird zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2023 eine nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete von 700,00 € für das Sondereigentum bzw. die mit Nr. 2 bezeichneten Räume im KG inkl. der gemeinsam genutzten Räume im EG angehalten.

#### 4.5.1.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Diese enthält Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, die für das Jahr 2015 gelten. Für abweichende Wertermittlungsstichtage werden die aufgeführten Werte jährlich fortgeschrieben. Diese jährliche Anpassung ist in Anlage 1 Nr. 3 EW-RL geregelt.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung:	412,00 € jährlich
Instandhaltungskosten 13,50 je m <sup>2</sup> Wohnfläche (rd. 89 m <sup>2</sup> + 23,00 m <sup>2</sup> / 2) rd.:	1.357,00 € jährlich
Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.:	192,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten orientieren sich an einer Wohnnutzung und betragen insgesamt rd. 1.960,00 €. Dies entspricht rd. 23,3 Prozent am Rohertrag.

#### 4.5.1.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV, Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Danach beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude 80 Jahre.

#### 4.5.1.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

In vorliegendem Bewertungsfall geht der Unterzeichner von einem nicht modernisierten Gebäude aus. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 62 Jahre angehalten. Die relative Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag beträgt rd. 73 %.

#### 4.5.1.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen. Der Liegenschaftszinssatz gewährleistet nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV [11] die Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Die Vorgehensweise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen regelt § 21 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV [1].

Der obere Gutachterausschuss untersucht für jeden Teilmarkt die von den örtlichen Gutachterausschüssen nachbewerteten Kauffälle, analysiert die prägenden Einflussgrößen und leitet die entsprechenden Funktionen und Koeffizienten ab.

Die Verwendung dieser (abgeleiteten) Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d. h., das Ertragswertmodell ist auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen (vgl. Grundsatz der Modellkonformität in § 10 ImmoWertV) [11]). Die Referenzdaten ermöglichen die Einschätzung, ob die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts mit den Eigenschaften der Stichprobe hinreichend genau übereinstimmen.

Untersuchungsobjekte waren nicht vermietete Wohnungseigentume (Weiterverkauf, kein Erbbaurecht) in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit nachhaltig marktkonformer Nutzung, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse. Datengrundlage waren Nachbewertungen der 12 Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz. Die im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabellen dienen der beispielhaften Veranschaulichung der Ergebnisse in Verbindung mit dem jeweiligen Diagramm und sind bei Abweichungen entsprechend zu interpretieren.

Im Marktsegment 5 wird der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume bei einer relativen Restnutzungsdauer von 75 % (bei einem Bodenrichtwertniveau von 95 bis 765 €/m<sup>2</sup>) mit 2,1 % angegeben. Für den Teilmarkt Büro-, Geschäftshäuser und Banken ermittelt der obere Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz von 4,0 (Mittelwert!) mit einer Standardabweichung von +/- 2,19 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 300 €/m<sup>2</sup>. Bei den Büro-, Geschäftshäusern und Banken konnte anhand der Daten auch ein Zusammenhang zwischen dem Bodenwertniveau und dem Kaufpreis pro Nutzfläche ermittelt werden. Darüber hinaus konnten auch Ertragsfaktoren als Verhältnis Kaufpreis/Rohertrag ermittelt werden. Bei einer relativen Restnutzungsdauer von 75 % wurde der durchschnittliche Ertragsfaktor mit rd. 17,5 ermittelt.

In vorliegender Wertermittlung kann das Wertermittlungsobjekt aufgrund seiner objektspezifischen Besonderheiten nicht eindeutig einem Teilmarkt zugeordnet werden. Nach Interpretation der vorliegenden Merkmale der Datengrundlagen, die den Ableitungen der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegen und der Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Markt sowie unter Würdigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten u.a. der Lagequalität (innerörtlich und im Gebäude), der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit und Restnutzungsdauer wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert mit 3,5 angesetzt.

#### Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,5% und einer Restnutzungsdauer von 62 Jahren 25,19.

#### **4.5.1.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Nichtzutreffend (s. 3.9 ff.).

**4.5.2 Ertragswertberechnung**

	Mieteinheit			Miete	Miete
				netto-kalt	netto-kalt
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
	Räume Nr. 2*		6,97	700,00	8400,00
<b>Summe</b>				700,00	<b>8.400,00</b>

\* Gemeinschaftsräume und Stellplatz auf dem Grundstück sind im Mietansatz enthalten.

<b>Rohertrag</b>	<b>8.400,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten rd.</b> (nur Anteil des Vermieters)	<b>1.960,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>6.440,00 €</b>

**Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist**

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<b>3,50%</b>	<b>x</b>	<b>54.360,00 €</b>	<b>1.902,60 €</b>
-------------------------------------	--------------	----------	--------------------	-------------------

<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>4.537,40 €</b>
-------------------------------------	-------------------

<b>Vervielfältiger</b>	<b>25,19</b>
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von	<b>3,50%</b>
bei einer Restnutzungsdauer (n) von	<b>62</b> Jahren

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>114.297,11 €</b>
--	---------------------

<b>Bodenwert</b>	<b>+</b>	<b>54.360,00 €</b>
------------------	----------	--------------------

<b>vorläufiger Ertragswert *</b>	<b>168.657,11 €</b>
----------------------------------	---------------------

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>0,00 €</b>
	<b>- 0,00 €</b>

Ertragswert des 374,93/1.000 Miteigentumsanteils	<b>168.657,11 €</b>
--	---------------------

<b>Ertragswert des 374,93/1.000 Miteigentumsanteils rd.</b>	<b>169.000,00 €</b>
---	---------------------

\* entspricht einem Ertragsfaktor von 20,08

## 4.6 Verfahrensergebnis

### 4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

### 4.6.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des 374,93/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn-(Büro-) Gebäude bebauten Grundstück, Welfenstraße 5 in 67166 Otterstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 2 bezeichneten Räumen wird zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2023 mit rd. 169.000,00 € ermittelt.

## 4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des im Grundbuch von Otterstadt eingetragenen **374,93/1.000 Miteigentumsanteil**  
an dem **mit einem Wohn-(Büro-)Gebäude bebauten Grundstück**  
Flurstück Nr. 3169/16, Gebäude- und Freifläche, 1.318 m<sup>2</sup>

**Welfenstraße 5 in 67166 Otterstadt**

**verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen Nr. 2**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 03.11.2023** mit

**169.000,00 €**

in Worten: **ehundertneunundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

15.01.2024

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger