

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

Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24742
Az. Gericht: 5 K 13/23
Datum: 30.06.2025
pdf-Ausfertigung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für die mit einem Einfamilienhaus, Nebengebäude und Scheune bebauten Grundstücke
Grundbuch von Iggelheim, Blatt 3008, Gemarkung Iggelheim, Flst. Nrn. 4339/11, 4336/2, 4334/5
Speyerer Straße 32 in 67459 Böhl-Iggelheim



Straßenansicht

Auftraggeber: Amtsgericht Speyer
Wormser Straße 41
67346 Speyer

Wertermittlungstichtag: 15.11.2024

Qualitätsstichtag: 15.11.2024

Verkehrswert Flurstück Nr. 4339/11, 4336/2, 4334/5: **220.000,00 €**

Die Einzelwerte sind auf Seite 26 ausgewiesen.

Das Objekt konnte nur vom Straßenraum in Augenschein genommen werden.

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 8 Seiten Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Auftraggeber.....	3
1.3	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	3
1.6	Grundbuchauszug / Katasterangaben	4
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	5
1.8	Feststellungen für das Gericht	5
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	8
3.1	Grundstücksgestalt und -größe	8
3.2	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3	Rechte und Belastungen	9
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand	10
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.7	Flächen und technische Daten.....	14
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	15
4.1	Immobilienmarkt	15
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	16
4.3	Verfahrenswahl.....	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.5	Sachwertermittlung	20
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
4.7	Verfahrensergebnis.....	25
4.8	Verkehrswert	26
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	28
	ANLAGEN.....	29
	Anlage 1: Makrolage	29
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024.....	30
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts.....	31
	Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Ansichten - Wohnhaus	32
	Anlage 5: Fotos.....	36

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus mit einem Einfamilienhaus, Nebengebäude und Scheune bebauten Grundstücken, Speyerer Straße 32, 67459 Böhl-Iggelheim.

1.2 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Speyer, Wormser Straße 41, 67346 Speyer.

1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist gemäß Schreiben vom 09.09.2024 mit dem Aktenzeichen 5 K 13/23 im Zwangsversteigerungsverfahren

(Antragsteller) gegen ### (Antragsgegnerin)

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

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

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

Das Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 8 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 26.10.2024 zugestellt.

Die Ortsbesichtigung wurde für den 15.11.2024 angekündigt.

Zum angekündigten Termin war keiner der Beteiligten anwesend.

Das Objekt konnte nur vom Straßenraum aus besichtigt werden, es bestand kein Zugang zum Grundstück und zum Objekt.

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

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

Wertermittlungstichtag ist der 15.11.2024.

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

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.09.2024 mit letzter Änderung vom 08.03.2024 vor.

Amtsgericht	Speyer
Grundbuch	Iggelheim
Grundbuchblatt	3008
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 4</u> Gemarkung: Iggelheim Flurstück Nr.: 4339/11 Wirtschaftsart und Lage: Speyerer Straße 32, Gebäude- und Freifläche Größe: 226 m ² <u>lfd. Nr. 3</u> Gemarkung: Iggelheim Flurstück Nr.: 4336/2 Wirtschaftsart und Lage: Erholungsfläche, Speyerer Straße Größe: 68 m ² <u>lfd. Nr. 5</u> Gemarkung: Iggelheim Flurstück Nr.: 4334/5 Wirtschaftsart und Lage: Erholungsfläche, Speyerer Straße Größe: 130 m ²

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweise vom 12.11.2024 überein.

Abteilung I: (Eigentümer)	XXX
Abteilung II: (Lasten und Beschränkungen)	Siehe Kap. 3.3.1 auf Seite 9. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.
Abteilung III: (Grundpfandrechte)	Für die Bewertung nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Verkaufsfall sachgemäß berücksichtigt werden.

1.7 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Vom Auftraggeber/Beteiligten zur Verfügung gestellt:

- keine

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

- Grundbuchauszug vom 09.09.2024
- Bodenrichtwert 2024, Premiumdienst, Abruf aus dem GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Flurstücks- und Eigentümergegenstand sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz vom 12.11.2024
- Einsicht in die Bauakte der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis am 20.09.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis vom 19.11.2024
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan auf www.geoportal.rlp.de, Abruf 10.11.2024
- Auskunft über Erschließungsbeitrag bei der Gemeinde Böhl-Iggelheim vom 18.11.2024
- Altlastenauskunft der SGD Süd vom 18.11.2024
- Einsicht Denkmalliste des Landkreises Rhein-Pfalz-Kreis
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 15.11.2024
- Fotodokumentation vom 15.11.2024

1.8 Feststellungen für das Gericht

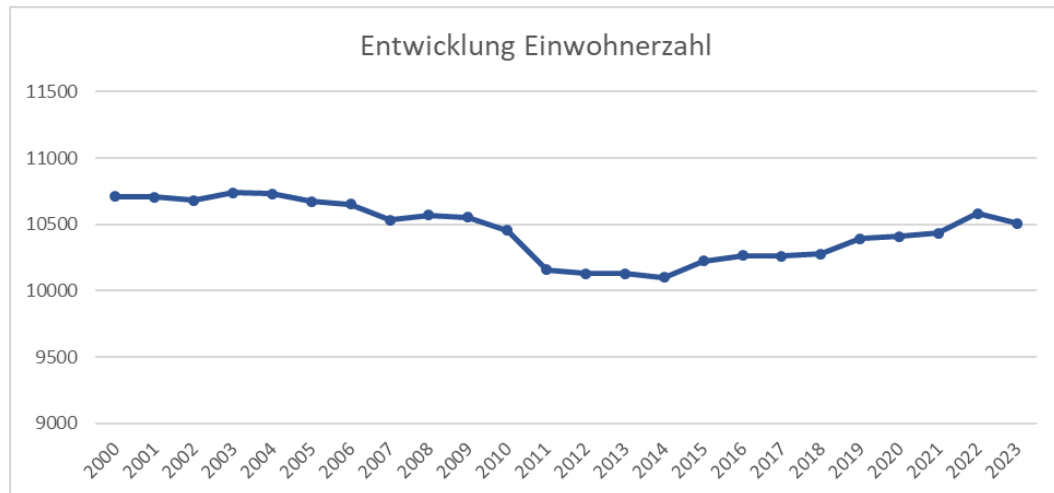
- Ob ein Verdacht auf Altlasten besteht:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht gemäß vorliegender Auskunft nicht.
- Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Hierzu wurden liegen keine Information vor.
- Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Soweit bekannt, wurde das Objekt zuletzt eigengenutzt.
- Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Nicht bekannt.
- Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Soweit bekannt ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Soweit bekannt keine vorhanden.
- Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Es liegt kein Energieausweis vor.

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Gemeinde Böhl-Iggelheim liegt im Südosten von Rheinland-Pfalz im Oberrheingraben zwischen Neustadt an der Weinstraße, Speyer und Ludwigshafen. Sie befindet sich im Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis und ist eine verbandsfreie Gemeinde. Angrenzende Gemeinden sind u.a. Haßloch und Schifferstadt.

Böhl-Iggelheim zählt rd. 10.506 Einwohner (Stand 31.12.2023). Die Einwohnerzahl hat seit 2011 um rd. 3,4 % zugenommen.



Die Altersgruppe *65 Jahre und älter* ist mit 25,5 % vertreten. In den letzten 5 Jahren hat der Anteil dieser Altersgruppe in Böhl-Iggelheim um 0,7 %-Punkte zugenommen.¹

Der Kaufkraftindex für Böhl-Iggelheim beträgt 106,5, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0.²

Die Arbeitslosenquote wurde im September 2023 mit 4,2 % für den Arbeitsmarkt Rhein-Pfalz-Kreis ermittelt und liegt rd. 1,1 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,8 % unter dem Bundesdurchschnitt.³

Böhl-Iggelheim ist sehr gut über die A 65 und A 61 an das Fernstraßennetz angebunden.

Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 100 km in einer Stunde zu erreichen.

Böhl-Iggelheim ist verfügt über einen Haltepunkt der S-Bahn Rhein-Neckar mit Anschluss nach Neustadt an der Weinstraße und Ludwigshafen/Mannheim.

Zahlreichen Anschluss an das Fernverkehrsschiennetz gibt es in Mannheim.

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

² Quelle: GfK-Regionaldaten 2023, veröffentlicht durch DIE RHEINPFALZ

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

2.2 Mikrolage

Lage

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Iggelheim, dort im Süden in der Speyerer Straße.

Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht aus 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern, überwiegend in Haus-Hof-Bauweise.

Immissionen

Auffällige verkehrstechnische Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.

Sonstige Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung keine festgestellt.

Verkehrs- und Geschäftslage

Der Bahnhof Böhl-Iggelheim mit Anschluss Richtung Neustadt an der Weinstraße und Ludwigshafen/Mannheim ist ca. 2,7 km entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden (Wasgau Frischemarkt, PENNY, LIDL, Rossmann).

Im Ort sind mehrere Kindertagesstätten, zwei Grundschulen und eine Realschule plus vorhanden.

Ein Allgemeinmediziner und Apotheken sind im Ort vorhanden. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Neustadt, Speyer, Ludwigshafen und Bad Dürkheim.

Freizeitmöglichkeiten

Freizeitangebote sind in den üblichen Bereichen (u.a. Kultur und Unterhaltung, Sport, Vereine, Gastronomie) vorhanden.

3 OBJEKTDESCHEIBUNG

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Die Flurstücke Nrn. 4339/11, 4336/2 und 4334/5 liegen südlich der Speyerer Straße.

Flurstück Nr. 4339/11

Das Grundstück ist rd. 10,5 m breit und hat eine Tiefe zwischen rd. 21,5 m und 25 m.

Das Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 226 m² auf.

Das Grundstück verfügt über einen regelmäßigen Zuschnitt.

Flurstück Nr. 4336/2

Das Grundstück ist rd. 9 m breit und hat eine Tiefe von rd. 7 m.

Das Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 68 m² auf.

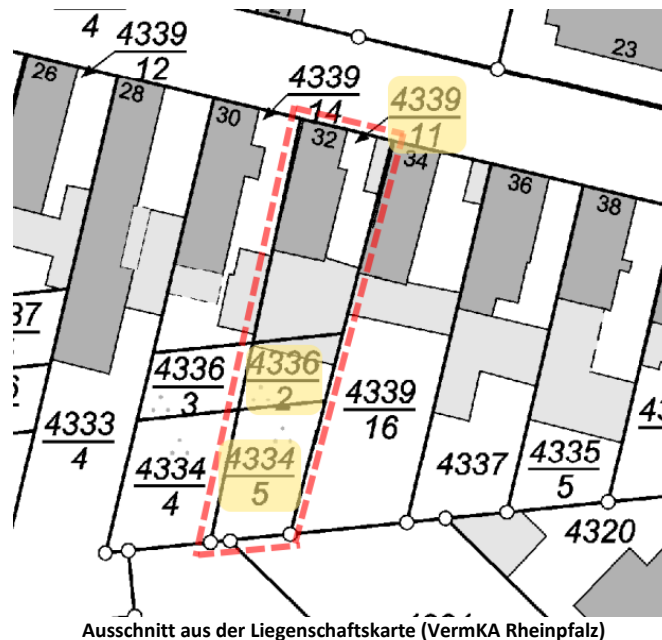
Das Grundstück verfügt über einen trapezförmigen Zuschnitt.

Flurstück Nr. 4334/5

Das Grundstück ist im Mittel rd. 8,5 m breit und hat eine Tiefe von rd. 15 m.

Das Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 130 m² auf.

Das Grundstück verfügt über einen trapezförmigen Zuschnitt.



Die Grundstücksgrößen wurden anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und stimmen mit der Angabe im Flurstücks- und Eigentüternachweis überein.

Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist weitgehend eben.

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Wasserschutzgebiets.⁴

Die Grundstücke liegen nicht in einem Hochwassergefährdeten Gebiet.⁵

3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

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

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

⁴ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

⁵ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=96093>

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch von Iggelheim Blatt 3008 ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk vorhanden.

Im Grundbuch von Iggelheim Blatt 3008 ist in Abteilung II folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 2 an BV lfd. Nr. 3 und 4

Lebenslanges und unentgeltliches Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für XXX geb. XXX, geb. dd.mm.yyyy, in Iggelheim wohnhaft. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. Februar 1965 eingetragen am 17. Februar 1965 in Bd. 56 Bl. 2521 und hierher übertragen am 7. November 1975.

Hinweis: Es wird davon ausgegangen, dass die berechtigte Person, geboren im Jahre 1907, verstorben ist und die Eintragung gelöscht werden kann. Eine Sterbeurkunde liegt mir nicht vor.

lfd. Nr. 4 an BV lfd. Nr. 3 und 4 und 5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Speyer, 5 K 13/23); eingetragen am 08.03.2024.

Hinweis: Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es wurden keine Informationen zu sonstigen privatrechtlichen Rechten wie z.B. ein Mietverhältnis zur Verfügung gestellt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan von Böhl-Iggelheim stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche (W) dar.

Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß Abruf der rechtskräftigen Bebauungspläne auf www.geoportal.rlp.de nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Daher sind Bauvorhaben nach § 34 zu beurteilen, d.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir keine bekannt.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt. Es wurden Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis eingesehen.

Es liegen folgende Unterlagen vor:

Grundrisse zu Bauvorhaben Nr. 112/62, genehmigt am 16.02.1962.

Grundrisse zu Bauvorhaben Nr. 3-19/77, genehmigt am 19.04.1977.

Grundrisse zu Bauvorhaben Nr. 3-149/80, genehmigt am 17.09.1980.

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

3.4.3 Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Rhein-Pfalz-Kreis ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt. Daher wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag kein Denkmalschutz besteht.

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis wurde mit Schreiben vom 19.11.2024 mitgeteilt, dass im Baulastenverzeichnis für die Grundstücke Gemarkung Iggelheim, Flurstück Nr. 4339/11, 4336/2 und 4334/5 keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd mit Datum 18.11.2024 liegt vor. Demnach sind die Grundstücke Flurstück Nr. 4339/11, 4336/2 und 4334/5 in der Gemarkung Iggelheim im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

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

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt schadstoff- und kontaminationsfrei erstellt wurde, dies betrifft ebenfalls den Holzschutz.

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

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

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeindeverwaltung Böhl-Iggelheim vom 18.11.2024 sind für das Bewertungsobjekt Speyerer Straße 32 mit den Flurstücken Nr. 4339/11, 4336/2 und 4334/5 alle bisher von der Gemeinde bzw. den Gemeindewerken Böhl-Iggelheim angeforderten Erschließungs- und Kanalausbaubeiträge entrichtet, es bestehen diesbezüglich keine Rückstände.

Die Gemeinde Böhl-Iggelheim erhebt wiederkehrende Straßen-Ausbaubeiträge.

Zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung bestanden für folgende laufenden Forderungen (Grundbesitzabgaben, wiederkehrenden Ausbaubeiträge, Abwasserentgelte) i.H.v. 872,80 €.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden (genauer Umfang nicht bekannt).

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück zum Wertermittlungsstichtag um baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 4).

3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Auf den Grundstücken Flurstück Nr. 4349/11 und 4336/2 in der Gemarkung Iggelheim ist ein Wohnhaus, ein Nebengebäude und eine Scheune errichtet.

3.6.1 Wohnhaus

Das Gebäude ist in 2-seitig grenzständig errichtet.

Baujahr / Modernisierungen

Das Ursprungsbaujahr ist mir nicht bekannt.

Gemäß Unterlagen in der Bauakte wurden in folgenden Jahren Umbauten durchgeführt:

ca. 1962 Erweiterung Wohnhaus Richtung Scheune,

ca. 1977 Erweiterung/Vergrößerung im EG Richtung Hof,

ca. 1980 Erweiterung/Vergrößerung Wohnküche im EG Richtung Hof.

Modernisierungsarbeiten wurden in den vergangenen Jahren u.a. folgende durchgeführt: mir wurden keine Informationen überlassen. Vor einigen Jahren scheint die Dacheindeckung inkl. Spenglerarbeiten erneuert worden zu sein.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Die energetischen Eigenschaften des Objekts sind mir im Detail nicht bekannt. Im Wesentlichen dürften diese den Mindestanforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung entsprechen.

Geschosse / Nutzung

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert, Erd- und Dach-/Obergeschoss sind ausgebaut.

Die Gebäude ist eine Wohngebäude.

Konstruktive Merkmale

Die Gründung des Gebäudes ist gemäß vorliegender Schnittzeichnung mit Streifenfundamenten ausgeführt.

Gemäß Unterlagen aus der Bauakte sind die Umfassungswände in Mauerwerksbauweise errichtet.

Die Konstruktion der Erdgeschossdecke ist mir nicht bekannt. Die Dach-/Obergeschossdecke ist eine Holzbalkendecke.

Die Konstruktion der Geschosstreppe ist mir nicht bekannt.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen.

Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Hauseingang

Der Briefkasten ist in Form eines Briefkastenschlitzes straßenseitig in das Hoftor integriert, die Klingel ist neben dem Hoftor auf der Hausfassade angebracht, der Hauseingang befindet sich auf der Ostseite,

Hauseingangstür aus Aluminium mit Draht-Verglasung und feststehendem Seitenteil aus Glasbausteinen,
es ist eine Stufe auf das Eingangsniveau vorhanden.

Technische Gebäudeausstattung

Zur Elektroinstallation, Wasserinstallation, Gasanschluss, Abwasserinstallation, Heizungsanlage- und Warmwasser liegen mir keine Informationen vor.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Keine.

Grundriss/Raumaufteilung

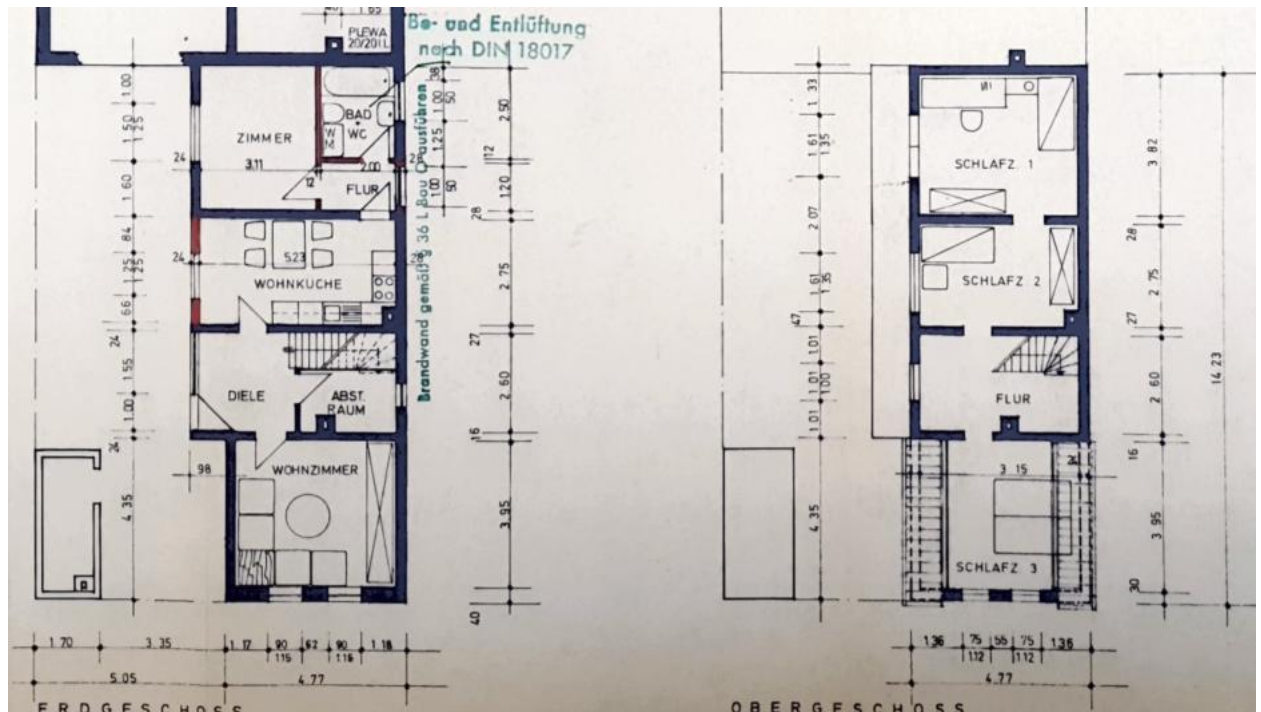
Es liegen Grundrisszeichnungen aus der Bauakte vor.

Die nachfolgenden Angaben sind den vorliegenden Grundrisszeichnungen entnommen und konnten aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Wohnküche, Eingangsbereich/Diele, Flur, Bad/WC, Abstellraum.

Dach-/Obergeschoss (OG): 3 Zimmer, Flur.

Spitzboden: nicht bekannt.



Grundrisse zu BV Nr. 3-149/80, genehmigt am 17.09.1980, Quelle: Archivakte der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis

Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	Nicht bekannt.
Wandbekleidung:	Nicht bekannt.
Deckenbekleidung:	Nicht bekannt.
Fenster:	Nicht bekannt.
Türen:	Nicht bekannt.
Treppe:	Nicht bekannt.
Sanitärräume:	Nicht bekannt.
Spitzboden:	Zugangsmöglichkeit und Nutzbarkeit nicht bekannt.

3.6.2 Nebengebäude/Waschküche

Massiv errichtet, 2-seitig grenzständig Satteldach mit Schornstein, Holztür.

Aufteilung/Grundriss nicht bekannt.

Gemäß Planunterlagen hat das Nebengebäude eine Breite von rd. 1,70 m und eine Länge von rd. 3,9 m.

3.6.3 Scheune

Massiv errichtet.

2-seitig grenzständig und Überbau auf Flurstück Nr. 4336/2.

Satteldach mit Biberschwanzeindeckung und auf der Gartenseite im angeschleppten Dachbereich Doppelmuldenfalzziegel mit Lichtziegeln.

2-flügliges Holztor mit Gehflügel auf der Südseite und Holztür zum Garten.

Aufteilung/Grundriss nicht bekannt.

Gemäß Planunterlagen hat die Scheune eine Breite von rd. 9,5 m und eine Länge von rd. 10,5 m.

3.6.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen, Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Einfriedung (zur Straße Hoftor, Zaun im Gartenbereich).

Befestigter Zugangs-/Hofbereich (Plattenbelag).

Gartenanlage.

3.6.5 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Die Außenansicht des Bewertungsobjekts ist in einem überwiegend gepflegten Zustand.

Zum Ausbau- und Ausstattungszustand, zu den energetischen Eigenschaften, zum Modernisierungsgrad bzw. Modernisierungs-/Sanierungsbedarf liegen mir keinerlei Informationen vor.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte kein Eindruck von den Belichtungsverhältnissen, der Nutzbarkeit des Objektes und zur tatsächlichen Raumaufteilung gewonnen werden.

Die Gartenanlage ist zum Wertermittlungstichtag in einem überwiegend gepflegten Zustand.

Aufgrund der nicht ermöglichten Objektbesichtigung konnte keine Aufnahme von Mängeln/Schäden durchgeführt werden. Im Bereich des Flachdachanbaus sind Laufspuren von Wasser auf der Fassade sichtbar.

Eine Aussage, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, kann nicht gegeben werden.

3.7 Flächen und technische Daten

Bruttogrundfläche (BGF): Gemäß der vorliegenden Planunterlagen beträgt die, in Anlehnung an ImmoWertV 2021 Anlage 4 ermittelte, für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche des Wohnhauses rd. 206 m² (EG, OG, DG).

Die BGF der Scheune beträgt rd. 100 m².

Die BGF des Nebengebäudes / der Waschküche beträgt rd. 13 m².

Wohnfläche (WF):

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Grundrisszeichnungen bzw. der Flächenberechnung entnommen und unter Berücksichtigung eines Putzabschlags von 3 % angepasst.

Die Wohnfläche ist nachfolgend aufgeführt. Die Bezeichnungen sind den Planunterlagen entnommen:

Wohnfläche			
Erdgeschoss	Wohnzimmer	16,2 m ²	
	Diele	6,4 m ²	
	Abstellraum	6,2 m ²	
	Wohnküche	13,8 m ²	
	Flur	2,3 m ²	
	Zimmer	11,5 m ²	
	Bad/WC	4,9 m ²	
Summe EG		61,3 m ²	61,3 m ²
Obergeschoss	Flur	8,2 m ²	
	Schlafen 3	13,5 m ²	
	Schlafen 2	11,1 m ²	
	Schlafen 1	15,6 m ²	
Summe OG		48,4 m ²	48,4 m ²
Summe EG+OG			109,7 m²
			rd. 110 m²

Nutzfläche (NF):

Die Nutzfläche in der Scheune kann aufgrund der unbekannten Aufteilung nicht ermittelt werden.

Plausibilitätskontrolle Wohnfläche				
Ebene	Nutzung	BGF [m²]	Mietfläche [m²]	Ausbaufaktor
EG	Wohnen	77,6	61,3	79,0 %
OG	Wohnen	67,9	48,4	71,3 %
Summe		145,5	109,7	75,4 %

Der Wohn-/ Nutzflächenanteile an den zugehörigen Bruttogrundflächen entsprechen einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

In unterschiedlichen Untersuchungen und Veröffentlichungen ist die allgemeine Entwicklung der Immobilienpreise dargestellt. Eine entsprechende Zeitreihe wird vom Verband der deutschen Pfandbriefbanken veröffentlicht.

Demnach haben sich die Immobilienpreise in der Zeit von 2003 im Mittel ungefähr verdoppelt.

Der Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz erfolgte aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen. Seit 2011/12 waren Baufinanzierungen mit < 4 % bei Zinsbindung von 10 Jahren möglich.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine hohe Inflation und seit Jahren wieder gestiegenen Hypothekenzinsen. Innerhalb von kurzer Zeit hat sich die Finanzierungssituation völlig verändert, von Anfang 2022 mit rund 1 % pro Jahr auf knapp 4 % pro Jahr Ende 2022 bei einer 10-jährigen Zinsbindung. Der um fast 400 % gestiegene Baufinanzierungszinssatz führte zu einem umgekehrt proportionalen Kaufkraftschwund.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat hierzu einen separaten Bericht mit der Entwicklung monatlicher Kaufpreismediane für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Seit Juli 2022 haben sich die Kaufpreise bis Mitte 2024 um durchschnittlich rd. 10 % verringert.

Weitere Auswertungen zeigen auch einen Werteeinfluss der energetischen Objekteigenschaften. Für Objekte mit den Energieklassen C-G sind gemäß Institut der deutschen Wirtschaft Abschlüsse im Vergleich zu Objekten mit den Energieklassen A und B zu beobachten.

ISB Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2024

Von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) wird festgestellt, dass Mieten weiter steigen und Kaufpreise einen leichten Preisrückgang verzeichnen.

Die Medianmiete für eine neu vermietete Wohnung in Rheinland-Pfalz lag bei 9,50 €/m² (2. Quartal 2024) und damit 5,9 % höher als Vorjahr. Im Landkreis Bad Dürkheim liegt die Medianmiete zum gleichen Zeitpunkt bei 9,81 €/m², im Rhein-Pfalz-Kreis bei 10,00 €/m². Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Landkreis Bad Dürkheim gegen Ende des 2. Quartals 2024 im Schnitt für einen Preis von 2.751 €/m² angeboten, im Vergleich zu 2023 entspricht das einer Zunahme von rd. + 3,4 %. Im Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis liegt der Ø-Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser bei rd. 3.256 €/m² (- 3,2 %).

IVD Preisspiegel 2024

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für die nachfolgend aufgeführten Gemeinden. Der Preisspiegel weist Schwerpunktpreise für freistehende Einfamilienhäuser aus und unterscheidet zwischen einfachen, mittleren, guten und sehr guten Wohnwerten. Der Wohnwert einer Immobilie setzt sich aus den beiden Faktoren Lage und Qualität zusammen.

Die Klammerwerte zeigen die Entwicklung zum vorherigen Preisspiegel 2023.

Gemeinde	Einfacher Wohnwert (100 m²)	Mittlerer Wohnwert (125 m²)	Guter Wohnwert (150 m²)
Freistehende Einfamilienhäuser - Bestand			
Dannstadt-Schauernheim	225.000 € [+ 4,7 %]	425.000 € [+ 6,3 %]	475.000 € [+ 5,6 %]
Haßloch	250.000 € [- 9,1 %]	320.000 € [- 8,6 %]	390.000 € [- 7,1 %]
Limburgerhof	280.000 € [- 3,4 %]	365.000 € [- 2,7 %]	500.000 € [0 %]
Mutterstadt	265.000 € [- 1,9 %]	340.000 € [- 2,9 %]	475.000 € [0 %]
Schifferstadt	250.000 € [- 14,7 %]	265.000 € [- 17,2 %]	460.000 € [0 %]
Eigenheime: Inkl. Garage und ortsüblich großem Grundstück. Einfacher Wohnwert: einfache Ausstattung, z.B. Siedlungshaus Mittlerer Wohnwert: Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, Zentralheizung, Bad, WC Guter Wohnwert: gute Wohnlage, gute Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung			

4.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

Die drei normierten Verfahren sind

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Verfahrenswahl

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

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus und Scheune bebautes Grundstück, ein klassisches Sachwertobjekt. Es gehört damit zu den bebauten Grundstücken, bei deren Werteinschätzung am Markt in erster Linie das Sachwertverfahren heranzuziehen ist.

Zur Kontrolle und Stützung des Sachwertes kann/sollte der Ertragswert ermittelt werden, der auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Erträgen aufbaut.

Für die Sach- und Ertragswertermittlung liegen die notwendigen (durchschnittlichen) Marktdaten, insbesondere Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren und marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren vor. Der Verkehrswert wird den Marktgepflogenheiten folgend aus dem Sachwert abgeleitet. Bei den Verfahrensansätzen bleibt die Scheune aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit (Zufahrtsbreite im Hof rd. 2,2 m) ohne Wertansatz.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um mehrere bebaute Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Daher wird zunächst ein Verkehrswert für die wirtschaftliche Einheit bestimmt und daraus Einzelwerte abgeleitet.

Zur Aufteilung auf die im Grundbuch gebuchten Grundstücke wird die anteilige Grundstücksfläche und die auf den Grundstücken errichteten Gebäudeanteile herangezogen.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren zu ermitteln. In der Regel ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, zu ermitteln.

4.4.2 Bodenrichtwert

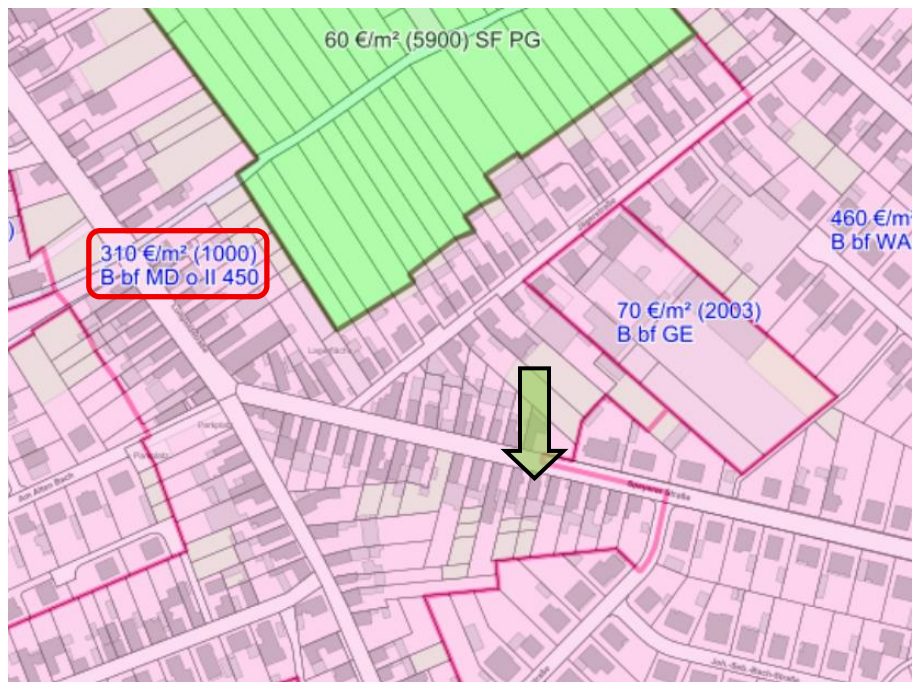
Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 310,00 €/m², Bodenrichtwertzone 1000, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei
Nutzungsart:	MD, Dorfgebiet
Bauweise:	offene, 2-geschossige Bauweise
Grundstücksgröße:	450 m ²



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte, Quelle: VermKA Rheinpfalz

Die Bodenrichtwertzonen mit dem Merkmal WA liegen in einer Größenordnung von 460 – 660 €/m².

4.4.3 Bodenwertentwicklung

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

Der Bodenpreisindex für unbebaute Flächen (Wohnbauland) für den Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis weist für die Jahre 2014 bis 2024 jährliche prozentuale gerundete Steigerungen zwischen -2,5 % und 14,6 % aus. Die Bodenwertentwicklung liegt in diesem Zeitraum bei rd. + 105 %. Der Bodenpreisindex gibt die durchschnittliche Entwicklung im Landkreis wieder, je nach Lage kann die tatsächliche Entwicklung davon nach oben oder unten abweichen.

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone im gleichen Zeitraum (2014 bis 2024) um rd. 55 % nach oben entwickelt, von 2022 auf 2024 wurde der Bodenrichtwert nicht nach oben oder unten angepasst. Die Bodenwertentwicklung in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt über den Zeitraum 2014 – 2024 betrachtet deutlich unterhalb der durchschnittlichen Entwicklung im Rhein-Pfalz-Kreis.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt wird keine Anpassung zum WES vorgenommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0	x	310,00 €/m ²	=	310,00 €/m ²
angepasster BRW				rd.	310,00 €/m²

4.4.4 Bodenwert

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht. Nachfolgend wird statt Grundstücke vereinfachend der Begriff Grundstück verwendet.

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

Lage: Das Grundstück liegt in einer großen Bodenrichtwertzone und weist innerhalb der Bodenrichtwertzone eine durchschnittliche Lage auf, daher ist weder ein lagebedingter Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist eine Grundstücksgröße von 450 m² angegeben. Das Grundstück ist geringfügig kleiner als die Richtwertangabe, daher ist eine Größenanpassung nicht erforderlich.

Zuschnitt/Tiefe: Das Grundstück weist mit einer Breite von rd. 8,5 m – 10,5 m und einer mittleren Tiefe von rd. 45 m einen zonentypischen Zuschnitt auf.

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

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

An die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.3) = **310,00 €/m²**

Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts

Anpassungen	0 % von	310,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
-------------	---------	-------------------------	---	-----------------------

angepasster BRW				310,00 €/m ²
-----------------	--	--	--	-------------------------

rd. 310,00 €/m²

Wert der Erschließung, bereits enthalten

Marktkonformer Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)

Bodenwert	310,00 €/m ²	x 424 m ²	=	131.440,00 €
-----------	-------------------------	----------------------	---	--------------

rd. 131.500,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme (Gesamt-)Bodenwert mit **rd. 131.500,00 €** ermittelt.

4.4.5 Grundstücksbezogene Bodenwertanteile

Falls mehrere Grundstücke vorhanden sind, muss gemäß Auftragsschreiben jedes Grundstück einzeln bewertet werden. Ein Grundstück in diesem Sinn ist jedes unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis aufgeführte Grundstück. Auch wenn mehrere selbstständige Grundstücke mit demselben oder mehreren Gebäuden bebaut sind, müssen sie gemäß § 63 ZVG einzeln bewertet werden.

Für die abschließende Aufteilung des Verkehrswerts erfolgt an dieser Stelle vorweg eine getrennte Bodenwertausweisung.

Einzelausweisung Bodenwerte

Flurstück Nr. 4339/11	310,00 €/m ²	x 226,00 m ²	=	70.060,00 €
			rd.	70.000,00 €
Flurstück Nr. 4336/2	310,00 €/m ²	x 68,00 m ²	=	21.080,00 €
			rd.	21.000,00 €
Flurstück Nr. 4334/5	310,00 €/m ²	x 130,00 m ²	=	40.300,00 €
			rd.	40.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

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

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

Dem Wertermittlungsmodell liegt das NHK-Modell 2010 nach der ImmoWertV 2021 zugrunde.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

Bezugseinheit

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

Wohnhaus

rd. 206 m²

Gebäudeart

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 2021 wird dem Gebäude folgender Gebäudetyp zugeordnet:

Gebäudetyp 1.32 (freistehendes EFH, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut). Hinweis: Die Grenzbauweise wird nachfolgend gesondert berücksichtigt.

Gebäudestandard

Anlage 4 der ImmoWertV 2021 enthält eine exemplarische Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser.

Die Standardstufe wird nachfolgend mit 2,0 angenommen, die Standardstufe entspricht einem einfachen Gebäudestandard.

Eine detaillierte Einordnung kann aufgrund der Besichtigung vom Straßenraum und fehlender Informationen nicht vorgenommen werden.

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil	€/m ² BGF, Typ	
Vorderhaus	1	2	3	4	5	[%]	1.32	
Außenwände		1,0				23%	158,70	
Dächer		1,0				15%	103,50	
Außentüren und Fenster		1,0				11%	75,90	
Innenwände und Türen		1,0				11%	75,90	
Deckenkonstruktionen und Treppen		1,0				11%	75,90	
Fußböden		1,0				5%	34,50	
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%	62,10	
Heizung		1,0				9%	62,10	
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%	41,40	
Summe der Anteile						100%		
Gewichtete Standardstufe gerundet						2,0		
Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.32	620	690	790	955	1.190	€/m ² BGF	690,00	
Gewichteter Kostenkennwert gerundet							rd. 690,00	

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus	690 €/m ² BGF	0,95 ¹⁾	rd. 656 €/m ² BGF

¹⁾ Korrekturfaktor für die Grenzbauweise.

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

Baupreisindex

Die Kostenkennwerte sind auf die Wertverhältnisse im Jahr 2010 abgestellt. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden durch die Baupreisentwicklung mit dem Baupreisindex erfasst.

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100 an. Durch Umbasierung des amtlichen Indizes wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 (passend zu den NHK 2010) für das III. Quartal 2024 mit 184,0 ermittelt.

(Baukosten-)Regionalfaktor

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen sind u.a. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal mit 5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angibt.

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 ist die übliche GND für das Wohnhaus mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird üblicherweise auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Objekts ermittelt. Bei unterlassener Instandhaltung oder durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen kann sich die RND verkürzen oder verlängern.

Das Ursprungsbaujahr ist mir nicht bekannt, das Gebäude wurde mehrfach umgebaut bzw. erweitert. Der Zeitpunkt der letzten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen ist mir nicht bekannt.

Zur Wertableitung erfolgt der Ansatz der Restnutzungsdauer mit 20 Jahren.

Alterswertminderung

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

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

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 20 Jahren RND und 80 Jahren GND 75 %.

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Werthaltige besondere Bauteile oder Einrichtungen, wie bspw. Balkone, Terrassen, Dachgauben, Vordächer, Kelleraußentreppen, Lichtschacht, sind in der Bruttogrundfläche nicht enthalten und daher u.U. separat, hier pauschal zum Zeitwert in Ansatz zu bringen oder besondere Einrichtungen wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage, zusätzlicher Ofen können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen

Als besondere Bauteile/Einrichtungen sind folgende Elemente vorhanden: keine bekannt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz sind Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 5 (Iggelheim ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 5 zugeordnet) für den Stichtag 01.01.2022 ein Sachwertfaktor von rd. 1,51 ermittelt, der mit der empfohlenen Anpassung der Zwischenauswertung auf den Stichtag 01.01.2023 mit einem Abschlag von 0,16 im Mittel mit 1,35 anzunehmen ist.

Die im April 2023 auf den Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,17 dar, das angepasste Bestimmtheitsmaß beträgt nur 0,29. Geringe Bestimmtheitsmaße (R^2) sind Ausdruck der Heterogenität der ausgewerteten Daten. Punktwolken, aus denen die Verteilung der der ausgewerteten Kauffälle hervorgeht, werden im LGMB2023 nicht veröffentlicht. Die Standardabweichung erfasst jedoch nur ca. 68 % der ausgewerteten Kauffälle.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird abweichend zu den obigen Auswertungen mit 1,20 angewendet, dies entspricht einem Zu-/Abschlag von + 20 % auf den vorläufigen Sachwert und einem Quadratmeterpreis von 2.144 €/m². Der objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt in besonderem Maße die Zwischenauswertung des Oberen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2023 zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren (- 0,16 für das Marktsegment 5), den sprunghaften Anstieg der modellkonform indexierten Kostenkennwerte infolge der Entwicklung der Baupreise seit dem 01.01.2023 (rd. + 7,2 %) und der zwischenzeitlich stagnierenden bis rückläufigen Immobilienpreisentwicklung für nicht energetisch modernisierte Wohnimmobilien. Die rückläufige Immobilienpreisentwicklung kann mithilfe des durch das Statistische Bundesamt ermittelten Häuserpreisindex bestätigt werden, die durchschnittliche Entwicklung in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen beträgt hierbei für den Zeitraum IV. Quartal 2022 bis III. Quartal 2024 rd. – 5 %.

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

4.5.3 Sachwertberechnung

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

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		
Objektspezifischer Kostenkennwert	656,00 €/m ² BGF	
x Regionalfaktor	1,0	
x Baupreisindex (III. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	184,0 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.207,04 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	206 m ²	
= Herstellungskosten		248.650,24 €
./. abzgl. Alterswertminderung	75,00%	186.487,68 €
+ Besondere Bauteile		- €
+ Besondere Einrichtungen		- €
= Zeitwert Wohnhaus		62.162,56 €
Zeitwert bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		62.162,56 €
+ Zeitwert Scheune (ohne Wertansatz)		- €
= Summe Zeitwert baulichen Anlagen		62.162,56 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 % von 62.162,56 €	3.108,13 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		62.162,56 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		3.108,13 €
+ Bodenwert		131.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		196.270,69 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		196.270,69 €
x Sachwertfaktor	1,20	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		235.889,62 €
Vergleichskennziffern		
vorläufiger Sachwert je m ² Wohnfläche		rd. 2.144 €/m ² WF

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<u>Baumängel, Bauschäden</u> Die in Kap. 3.6.5 aufgeführten Punkte werden insgesamt mit einem wertrelevanten Abschlag von rd. 5.000,00 € berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Schätzungen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes, d.h. es wird ein Ansatz gewählt, der die Kosten nicht in vollem Umfang berücksichtigt und somit keine Auswirkung auf den Ansatz der Restnutzungsdauer hat. In der Summe handelt es sich hierbei um Besonderheiten, die auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise mit Abschlägen bemessen werden. Die Höhe des Abschlags wird geschätzt. Als wertrelevanter Abschlag verbleiben somit rd. 5.000,00 €, die als Abschlag auf den vorläufig ermittelten Verfahrenswert angewendet werden.	- 5.000,00 €
<u>Rechte und Belastungen (Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs)</u> In Abteilung II des Grundbuchs Blatt 3008 ist unter der lfd. Nr. 2 ein Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht eingetragen. Die Eintragung unter der lfd. Nr. 3 wird als nicht wertrelevant eingeschätzt, da die Berechtigte 1907 geboren wurde und demnach zum Wertermittlungstichtag 117 Jahre alt sein müsste.	0,00 €
Summe	- 5.000,00 €
rd.	- 5.000,00 €

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden **insgesamt 5.000,00 €** als Abschlag zu dem vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

4.7 Verfahrensergebnis

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

	Sachwert
vorläufige Verfahrenswerte	235.889,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel und Bauschäden	-5.000,00 €
Verfahrenswerte	230.889,62 €
gerundet	231.000,00 €

* Das Nebengebäude/Waschküche und die Scheune bleiben ohne Wertansatz.

4.8 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde mit rd. 231.000,00 € ermittelt.

Aus Plausibilisierungsgründen wurde eine Ertragswertberechnung durchgeführt. Diese bestätigt bei einem Mietansatz von 7,25 €/m² und einem Liegenschaftszinssatz von 1,1 % den ermittelten Sachwert hinreichend.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags abgeleitet.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Da eine Besichtigung durch die Eigentümer nicht zugelassen wurde und somit über die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15 % vom Zeitwert des Wohngebäudes für das Risiko unvorhergesehener Arbeiten, dies entspricht (15 % * 62.162,56 €) = rd. 9.300,00 € und entspricht rd. 85 €/m² Wohnfläche.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert

für die mit einem Einfamilienhaus, Nebengebäude und Scheune bebauten Grundstücke

Grundbuch von Iggelheim, Blatt 3008, Gemarkung Iggelheim, Flst. Nrn. 4339/11, 4336/2, 4334/5

Speyerer Straße 32 in 67459 Böhl-Iggelheim

zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024

mit rd.

220.000,00 € (zweihundertzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Dies entspricht rd. 2.000 €/m² Wohnfläche.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt rd. 110 m² und eine Grundstücksfläche von rd. 424 m². Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 2.009 €/m² Wohnfläche, der Bodenwertanteil beträgt rund 60 %.

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

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

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

Einzelwerte

Zur Aufteilung des als wirtschaftliche Einheit betrachteten Anwesens Speyerer Straße 32 in 67459 Böhl-Iggelheim auf die im Grundbuch gebuchten Grundstücke werden nachfolgend die Bodenwertanteile der Flurstücke Nr. 4336/2 und 4334/5 aus dem Kap. 4.4.5 herangezogen und vom ermittelten Gesamtwert in Abzug gebracht. Der Restwert wird Flurstück Nr. 4339/11 zugeordnet.

Flurstück Nr. 4339/11	159.000,00 €
Flurstück Nr. 4336/2	21.000,00 €
Flurstück Nr. 4334/5	40.000,00 €
Gesamtwert	220.000,00 €

Neustadt an der Weinstraße, den 30.06.2025

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)



LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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