

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

des im Wohnungsgrundbuch von Dudenhofen Blatt 4247 eingetragenen ½ Miteigentumsanteils an dem Grundstück Amalienstraße 1 in 67373 Dudenhofen, Gemarkung Dudenhofen Flurstück 2602 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Räumen im Erd- und Dachgeschoss sowie im Spitzboden im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1



Auftraggeber	Amtsgericht Speyer mit dem AZ 5 K 17/22
Auftragsnummer	2023-02629
Objektart	Einfamilienhaus (Wohnungseigentum)
Wertermittlungstichtag	24.08.2023
Qualitätsstichtag	24.08.2023
Ausfertigungsdatum	08.12.2023
Ausfertigung <i>digital</i>	Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

200.000 €

1.770 €/qm Wfl.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Verkehrswert: 200.000 €
(aus Sachwert hergeleitet)

Beschreibende Merkmale

Grundstücksgröße: 270 qm

Miteigentumsanteil: ½ (entspricht einem ideellen Bodenwertanteil von 135 qm) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan Amalienstraße 1

<u>Sondereigentum:</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>BGF</u>
Eigentumswohnung Nr. 3	155,99, qm	189 qm

Sachwertverfahren

Herstellungskosten: 330.426 €

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Alterswertminderung (linear): 63%

Bodenwert: 46.035 €

Vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert: 173.183 €

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 268.434 €
(Sachwertfaktor: 1,55)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - 70.000 € Renovierung/Modernisierung

Sachwert: rd. 595.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Gutachtenauftrag	4
1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
1.3. Durchführung der Wertermittlung	5
1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	7
2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	9
2.1. Lage und Standort	9
2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	10
2.3. Erschließung und Baugrund	10
2.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	13
3.1. Grundbuch und Grundakten	13
3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	13
3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	14
4. Markt	16
4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	16
4.2. Marktanalyse	16
5. Wertermittlung	18
5.1. Verkehrswert	18
5.2. Wertermittlungsverfahren	18
5.3. Wahl des Verfahrens	19
5.4. Sachwertverfahren	20
5.5. Sachwertverfahren	20
5.6. Ertragswertverfahren	24
5.7. Vergleichswertverfahren	27
5.8. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	30
6. Verkehrswert	32
7. Schlussformel	33
8. Rechtsgrundlagen	34
9. Anlagenverzeichnis	34

1. Allgemeine Angaben

1.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2023-02629
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Speyer Zwangsversteigerungsgericht Wormser Straße 41 67346 Speyer Auftrag v. 21.06.2023 (Datum Auftragschreiben)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. bebauten Grundstücks Amalienstraße 1 in 67373 Dudenhofen.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 21.06.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss vom 20.06.2023).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke verwendet werden. Insgesamt werden zwei Ausfertigungen in Papierform (mit Anlagen) erstellt sowie eine Digitalversion im PDF-Format erzeugt.
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	24.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:	Amalienstraße 1 67373 Dudenhofen
Katasterbezeichnungen:	Gemarkung Dudenhofen Flst. 2602 270 qm Gebäude- u. Freifläche
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Speyer Wohnungsgrundbuch von Dudenhofen Blatt 4247 Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 1 Miteigentumsanteil von ½ an dem Grundstück Gemarkung Dudenhofen Flurstück 2602 Amalienstraße 5

Hinweis:

Die im o.g. Grundbuch eingetragene Hausnummer „Amalienstraße 5“ ist **fehlerhaft**. Dem gegenständlichen Grundstück Flst.Nr. 2602 ist die Hausnummer „Amalienstraße 1“ zugeordnet.

Grundbuchausdruck vom:	19.10.2023 Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.
Vorhandene Bebauung:	Das Grundstück Flst.Nr. 2602 ist mit einem freistehenden eingeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss nebst Anbau bebaut.

1.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:	24.08.2023 Das Wertermittlungsobjekt konnte vollständig von außen und innen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden die beiliegenden Fotos aufgenommen. Innenaufnahmen wurden gestattet.
-----------------------------	--

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Mutter des Schuldners
- die Sachverständige

Alle Verfahrensbeteiligten wurden per Einwurfeinschreiben ordnungsgemäß geladen.

Gutachter:

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 19.10.2023

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 11.09.2023 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Telefonische Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Rhein-Pfalz-Kreis vom 29.08.2023
- Online-Auskunft der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen zum geltenden Bauplanungsrecht (Abruf 26.10.2023)
- Schriftliche Auskunft der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen zum Erschließungszustand vom 05.12.2023
- Schriftliche Altlastenauskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd des Landes Rheinland Pfalz vom 05.09.2023
- Baugesuch und Bauzeichnungen zur Baugenehmigung Einbau einer Außentüre und Änderung des Hofeingangs (BV.-Nr. 86/1993) inkl. Bauvollendungsanzeige (1995); Begründung von Wohnungseigentum/ Abgeschlossenheitsbescheinigung (1995); Recherche bei der Unteren

Bauaufsichtsbehörde Rhein-Pfalz-Kreis, Bauaktenarchiv, 21.09.2023

- Bauzeichnungen (genehmigt Juni 1972) zum (Fenster-) Umbau; Recherche bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde Rhein-Pfalz-Kreis, Bauaktenarchiv, 21.09.2023
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2022, VBORIS.rlp (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Mietspiegel Ludwigshafen am Rhein 2023 und Speyer 2022
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Vorderpfalz etc.

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

1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 3.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur

	Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.
Mieter/Pächter:	Nein
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nicht erkennbar
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Nicht erkennbar
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 3.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 3.2.3 „Baulasten“
Hausgeld:	Gemäß vorliegender Teilungserklärung verwalten die Eigentümer alles gemeinschaftlich. Laut Auskunft des Eigentümers wird kein Hausgeld gezahlt und die Bewirtschaftungskosten insoweit getrennt getragen.
Instandhaltungsrücklage:	Eine Instandhaltungsrücklage ist laut Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.
Energieausweis:	Gemäß vorliegendem Energieausweis vom 30.09.2015 beträgt der Endenergiebedarf des Wohnhauses 290,0 kWh/(m ² ·a) und ist damit als energetisch nicht wesentlich modernisiertes Wohnhaus einzustufen. Als Maßnahme zur kostengünstigen Modernisierung wird hier der Einbau einer Zentralheizung mit Brennwertkessel (Erdgas) empfohlen.

2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

2.1. Lage und Standort

2.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz
Kreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
Ort / Einwohner:	Dudenhofen/ 6.029 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	112,7 ³ / 4,2% ⁴
Einzugsbereich:	Grundzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A61) und Bundesstraßennetz (B9, B39) nächstgelegene Großstädte Speyer (ca. 6 km), Ludwigshafen am Rhein (ca. 22 km)

2.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Dudenhofen
Innerörtliche Lage:	Lage westlich in Dudenhofen in gewachsener Ortslage, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule und Realschule im Ort vorhanden
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser, vereinzelt kleinere Mehrfamilienhäuser, offene Bauweise
Lagequalität:	Gute Wohnlage in Dudenhofen
Immissionen:	Keine wesentlichen
Verkehrsanbindung:	gute Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Metropolregion Rhein-Neckar (s.o.), ÖPNV-Anschluss (diverse Buslinien) in Dudenhofen und in umliegende Städte und Gemeinden
Entfernungen:	Speyer: ca. 6 km

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2021

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2023, Rhein-Pfalz-Kreis

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat August 2023, Rhein-Pfalz-Kreis

Speyer Hauptbahnhof: ca. 5 km

Schifferstadt: ca. 11 km

Flughafen Frankfurt am Main: ca. 100 km

2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Rechteckig; Eckgrundstück Amalienstraße Gommersheimer Straße
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 39 m (Amalienstraße) / ca. 6,5 m (Gommersheimer Straße)
Topographie:	Augenscheinlich eben

2.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straßen:	Amalienstraße und Gommersheimer Straße voll ausgebaut, Fahrbahnen aus Bitumen; plattierte Gehwege beiderseitig vorhanden, Straßenbeleuchtung, zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Von der Amalienstraße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Telefon, Gas
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Rheinland-Pfalz Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 05.09.2023 ist das angefragte Grundstück Flurstück Nr. 2602 nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Im Folgenden wird auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

2.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachfolgenden Beschreibungen der einzelnen Bauteile beziehen sich auf die dominierenden, wertrelevanten Merkmale. Abweichungen in für die Wertermittlung nicht wesentlichen Teilen sind möglich. Angaben über nicht sichtbare Bereiche beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Auskünften während des Ortstermins oder sachverständigen Annahmen.

Objektart:	Eingeschossiges teilunterkellertes freistehendes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Freisitz (Hof).
Baujahr:	Ca. 1920 (Angaben lt. Eigentümer/Makler) Umbauten 1972 und 1994/95

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Gründung:	Vermutlich Stampfbeton.
Außenwände:	Massiv.
Fassade:	Putz mit Anstrich.
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände Mauerwerk unterschiedlicher Stärke.
Decken:	Kellerdecke massiv, Holzbalkendecke zum DG.
Treppen:	Kellertreppe als einfache Holzstiege mit Trittstufen aus Holz, kein Geländer. Treppe ins DG als Raumspartreppe mit Trittstufen aus Holz, kein Geländer. Dacheinschublücke zum Spitzboden.
Dach:	Holz-Satteldächer mit Eindeckung in Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Ausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung, Kunststoffrollläden. Im DG Dachflächenfenster aus Holz und Kunststoff.
Elektroinstallation:	Ausreichend Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe, Stromzähler mit Dreh- und Kippsicherungen, FI-Schutzschalter nachgerüstet.
Heizung:	Gaszentralheizung mit statischen Heizkörpern. Warmwasserbereitung zentral.

Sanitäre Installation:	EG: Tageslicht-Wannenbad mit Waschbecken, Stand-WC (Spülkasten), Boden- und Wandfliesen (raumhoch). Einfache, überalterte Sanitärgegenstände und -armaturen. DG: Tageslicht-Duschbad im Rohbauzustand mit allen Anschlüssen.
Bodenbeläge:	Außerhalb der Sanitärbereiche überwiegend Fliesen, Kork und Laminat.
Türen:	Hauseingangstür als Vollholzrahmentür mit Glasausschnitten. Klingelanlage und Briefkasten am Hoftor, keine Gegensprechanlage. Wohnungsinnentüren aus Holz in Holzzargen.
Innenwände und -decken:	Tapete und Putz mit Anstrich. Tlw. holzverkleidete Decken.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen -

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Betonierte Hoffläche.
Einfriedung:	Massivmauer zur Amalienstraße.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Das Wohnhaus befindet sich zum Ortstermin in einem renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Teilweise wurden Renovierungen die Innenausstattung betreffend vorgenommen, teilweise besteht hier ein nicht unerheblicher Fertigstellungsbedarf.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Gefangene Räume, Durchgangszimmer.
Bauschäden:	Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme waren abseits des teilweise vorhandenen Rohbauzustands sowie alterstypischer Abnutzungerscheinungen (Bodenbeläge u.a.) keine Bauschäden erkennbar.

3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

3.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs Blatt 4247 befindet sich folgende das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung:

Lfd. Nr. (4)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Speyer, 5 K 17/22).

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Er wird nachfolgend nicht weiter berücksichtigt.

3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

3.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Bewertungsgrundstück Flst.Nr. 2602 ist über die Amalienstraße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Gas
- Telefon/Internet, Kabel

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen vom 05.12.2023 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 7 ff Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP, Abwasserbeitrag) für den zu bewertenden Grundbesitz berechnet und beglichen. Einmalige Gebühren bzw. Beiträge nach KAG RLP für etwaige Erweiterungen und Verbesserungen werden durch „wiederkehrenden Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen werden.

3.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen⁵ liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von

⁵ <https://www.vgrd.de/service/bauleitplaene/bauleitplanuebersicht>

Bauvorhaben orientiert sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die vorhandene bauliche Nutzung kann als planungsadäquat eingestuft werden. Baugenehmigungsunterlagen für nachträgliche Änderungen haben vorgelegen, ebenso die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baurechtsbehörde im Zuge der Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 1995. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde stichprobenartig geprüft (Gebäudeaußenmaße durch graphischen Abgriff aus der Flurkarte). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Anmerkung:

Das Dachgeschoss ist zum Wertermittlungsstichtag ausgebaut, auch der im nördlichen Gebäudeteil teilweise vorhandene Spitzboden ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Die lichte Raumhöhe wurde im Zuge des Ortstermins mit < 2,40 m gemessen, so dass diese Flächen nach § 43 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) nicht den Anforderungen an dauernden Aufenthalt entsprechen. Inwiefern diese Flächen daher baurechtlich als Wohnfläche qualifiziert werden können, kann zum Wertermittlungsstichtag nicht abschließend beurteilt werden, da offizielle Flächenberechnungen nicht mehr vorhanden sind. Im Zuge der nachfolgenden Wertermittlung wird eine grundsätzliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses und Spitzbodens zu Aufenthaltszwecken unterstellt.

3.2.3. Baulasten

Gemäß telefonischer Auskunft der Unteren Baurechtsbehörde beim Rhein-Pfalz-Kreis vom 29.08.2023 ist keine das Wertermittlungsobjekt betreffende Baulast im örtlichen Baulastenverzeichnis eingetragen.

3.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

3.3.1. Mietverhältnisse

Nach Auskunft des Eigentümers (Telefonat vom 23.08.2023) ist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und unbewohnt. Die Richtigkeit der gemachten Angaben wird unterstellt.

3.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

4. Markt

4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während im Jahr 2021 die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist seit Mitte 2022 aufgrund der gestiegenen Zinsen, der steigenden Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Im Jahr 2023 sind in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg (Ausnahme Logistikbranche) stagnierend bis sinkende Preise zu verzeichnen. Sowohl Verkäufer als auch Käufer reagieren zögerlicher, derzeit ist nicht noch abzusehen, wann und auf welchem Niveau sich ein neues Preisgefüge am Immobilienmarkt herausgebildet haben wird. Gleichzeitig werden alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, waren es im Oktober 2022 schon 4,2 Prozent (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

4.2. Marktanalyse

Bezogen auf Rheinland-Pfalz ist insbesondere in den Ballungsgebieten entlang des Rheins, so auch in der Metropolregion Rhein-Neckar, aufgrund des hohen Bedarfs noch eine gute Nachfrage zu verzeichnen. Der Immobilienstandort Rhein-Neckar ist von Stabilität gekennzeichnet, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien.

Die Nachfrage nach Wohnungen in der Vorderpfalz mit Anbindung an die Metropolen der Region ist zwar konstant hoch, aktuell ist eine deutliche Entschleunigung des Grundstücksmarktes aufgrund der ansteigenden Zinsen in Verbindung mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen erkennbar. Parallel steigt das Mietpreisniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und den gestiegenen Kreditzinsen, da sich Eigenheime nicht mehr so leicht finanzieren lassen. Der Zinsanstieg von rd. 1% noch Anfang 2022 auf beispielsweise aktuell 4% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein ca. 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann. Durch seine Nähe zu den Ballungsräumen der Rhein-Neckar-Region ist Dudenhofen ein beliebter Wohnstandort, der das dörfliche Wohnen mit den wirtschaftlichen, kulturellen und sonstigen Angeboten der Metropolregion verbindet.

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird aus den vorstehend genannten Gründen und der weiteren Lage- und Objekteigenschaften (Rohbauzustand, kleine Eigentümergemeinschaft, Lage im Ortskern Neuhofen u.a.) insbesondere aufgrund des Fachkräfte- und Rohstoffmangels

aber auch der gestiegenen Bauzinsen im Vergleich zu den vergangenen Jahren als eingeschränkt eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten, des Zuschnitts und der Wohnfläche eher im Bereich der Eigennutzer gesehen – aufgrund des hohen Fertigstellungsbedarfs werden hier vermehrt Kaufinteressenten vermutet, die in Eigenregie einen Großteil der Baumaßnahmen durchführen. Wenngleich das Sondereigentum an einem Wohnhaus besteht, ist die zukünftige Wohnnutzung aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht mit einer Einfamilienhausnutzung vergleichbar (kleiner Freisitz, kein Stellplatz, kein Gartenanteil o.ä.).

Der vorhandene Fertigstellungsbedarf ist bewertungstheoretisch im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd erfasst.

5. Wertermittlung

5.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten v erkauf worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der baulichen Anlagen wird nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bestimmt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung

des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);
- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände des Einzelfalls wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet. Für Drei- und Mehrfamilienhäuser spielen vermehrt Renditeaspekte eine Rolle, hier wird der Verkehrswert regelmäßig aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Einerseits handelt es sich in vorliegendem Fall um ein Einfamilienhaus, andererseits weist es aufgrund der fehlenden Freiflächen im Außenbereich (lediglich Freisitz/Hof), der Wohnungsgröße und der Aufteilung in WEG Eigenschaften auf, dies es mit Eigentumswohnungen vergleichbar machen. Aufgrund der besonderen Objekteigenschaften wird eine Vergleichbarkeit weder von Kauffällen aus Einfamilienhäusern noch aus Eigentumswohnungen zu erfassen sein. Vielmehr werden diese im Rahmen des Sachwertverfahrens ein gewichteter Sachwertfaktor aus denen für Einfamilienhäuser und denen für Eigentumswohnungen gemäß LGMB RLP 2023 treffender erfasst. Das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren dienen der Plausibilisierung.

5.4. Sachwertverfahren

5.5. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

5.5.1. Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Wohnbauflächen, offene Bauweise, II Vollgeschosse
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	Keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen teilweise im Stadtteil fußläufig erreichbar, ansonsten in der ca. 4 km entfernten Innenstadt - Ruhiges Wohnumfeld - Gute Erreichbarkeit der Großstädte und großen Arbeitgeber der Region
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 270 qm, ½ Anteil \cong 135 qm ideeller Anteil \cong tatsächlicher exkl. Nutzung; Hofausrichtung Nord - Zuschnitt rechteckig

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz geben zum Ermittlungsstichtag 01.01.2022 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungs-art	Bauweise	Ge-schoss-zahl	Grund-stücks-fläche
310	Baureifes Land	frei	Dorfgebiet (MD)	Offen	II	450

Auf eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes wird mit Blick auf die aktuellen Immobilienmarktbewegungen verzichtet. Aufgrund der sehr kleinen, dem Miteigentumsanteil zugeordneten und in der Örtlichkeit nutzbaren Fläche von rd. 135 qm wird in Anlehnung an die im LGMB RLP 2023 veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten ein Aufschlag von 10% auf den Bodenrichtwert vorgenommen:

$$310 \text{ €/qm} \times 1,1 = 341 \text{ €/qm.}$$

Der Bodenwert des ½ Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flst.Nr. 2602 beläuft sich demnach auf

Bodenwertanteil WEG Nr. 1	135 qm	x	341 €/qm =	46.035 €
Gesamt	135 qm			46.035 €

5.5.2. NHK-Ansatz und Ausstattungsstandard

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale Objektart, (Ausstattungs-)Standard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzuleiten. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden auf der Grundlage der DIN 277 abgeleitet und beziehen sich in diesem Fall auf die Brutto-Grundfläche (BGF). Sie werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt (Anlage 4 ImmoWertV). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (III/2023) beträgt 160,6 bezogen auf die Basis 2015 =100, für das Basisjahr der NHK 2010 beträgt er 90,0.

Wohnhaus

Gebäudetyp 1.01/1.21	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Teilkeller (ca. 30%), Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, mittlerer Gebäudestandard (Bezug NHK 2010)
Normalherstellungskosten:	880 €/qm BGF inkl. 4% Zuschlag wg. Ausbau Spitzboden, inkl. 6% Abschlag wg. fehlendem Drempel, 19% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche:	211 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

5.5.3. Rest- und Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist bei der Gesamtnutzungsdauer (GND) die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gebäudestandardabhängig und modellkonform in Anlehnung an das Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Oberen Gutachterausschusses mit **80 Jahren** in die Wertermittlung eingebracht.

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die gegenständliche Immobilie wurde vermutlich um 1920 herum errichtet. Augenscheinlich wurden seitdem weitere Modernisierungs-/Renovierungsarbeiten durchgeführt, so zum Beispiel Erneuerung von Fenstern, Fassadenanstrich u.a. Das Wertermittlungsobjekt weist vom äußeren Eindruck einen gepflegten Unterhaltungszustand auf. In Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV – Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen – wird unter Berücksichtigung der unterstellten Renovierungs- und Fertigstellungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **30 Jahren** angesetzt.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear im Verhältnis des Gebäudealters zur (wirtschaftlichen) Gesamtnutzungsdauer.

5.5.4. Wert der Außenanlagen

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit 4% des Gebäudezeitwertes.

5.5.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs				
Gebäudetyp (NHK 2010):	1.01/1.21 (Teilkeller, EG, DG ausgeb.)			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	30 Jahre	
BGF - Ansatz				211 qm
NHK- Ansatz				880 €/qm
Anpassungen				
Anpassung Baupreisindex Bund				
Für das Basisjahr	90,0			
Zum Stichtag: 3 / 2023	160,6		×	1,78
				1.566 €/qm
Herstellungskosten		1.566 €/qm × 211 qm	=	330.426 €
Wertminderung wegen Alters				
Methode	Linear	(63,0%)	-	208.168 €
Sachwert Wohnhaus				122.258 €
Zusammenstellung				
Sachwert Wohnhaus				122.258 €
Zeitwert der Außenanlagen		4%	+	4.890 €
Bodenwert				46.035 €
vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert				173.183 €

5.5.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag wider. Der bisher rein substanzorientierte Sachwert ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch, die Anpassung erfolgt mittels des so genannten Sachwertfaktors gem. § 39 ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungsstichtag abhängig. Der Obere Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts und des Bodenrichtwertniveaus nach Marktsegmenten in Rheinland-Pfalz veröffentlicht. Bei einem Bodenrichtwertniveau von 310 €/qm und einem vorläufigen Sachwert von ca. 170.000 € wird hier ein Ansatz

von ca. 1,64 zum Stichtag 24.08.2023 angegeben. Für Wohnungseigentum wurden entsprechende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts abgeleitet, hier ergibt sich für das entsprechende Marktsegment eine ähnliche Größenordnung von 1,62.

Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Lageeigenschaften des Wertermittlungsobjekts, den fehlenden Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück, der Wohnfläche und des Wohnungszuschnitts, insbesondere aber der energetischen Eigenschaften sowie des vorhandenen Renovierungsstaus wird mit Blick auf die aktuellen Zinsentwicklungen am Kapital- und Immobilienmarkt andererseits im vorliegenden Fall ein Ansatz von 1,55 gewählt:

vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert	173.183 €
Sachwertfaktor	155%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	268.434 €

5.6. Ertragswertverfahren

5.6.1. Wohnflächen

Eine offizielle Wohnflächenberechnung zum Bauantrag hat nicht vorgelegen. Anhand der vorliegenden Grundrisse wurde eine eigene überschlägige Wohnflächenermittlung gemäß Gutachtenanlage vorgenommen. Ermittelt wurde hier eine Wohnfläche von **113 qm**.

Hinweis:

Die oben abgeleitete Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Wohnflächenverordnung und ist ausschließlich im Rahmen dieser Wertermittlung zur Ableitung eines marktüblich erzielbaren Rohertrags zu verwenden.

5.6.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten auszugehen. Da für die Gemeinde Dudenhofen kein Mietspiegel existiert, wird die marktübliche Miete mit Hilfe der qualifizierten Wohnungsmietspiegel Ludwigshafen 2023 und Speyer 2022 für frei finanzierte Wohnungen abgeleitet. In Abhängigkeit des Baujahrs sowie des Modernisierungsgrads, der Wohnfläche sowie der weiteren Lage- und Objekteigenschaften bewegt sich das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten nach Mietspiegel bei ca. 9,00 €/qm Wfl. Unter Berücksichtigung der Vermietungssituation sowie der aktuellen Mietpreisentwicklungen eine marktüblich erzielbare Miete von 10,00 €/qm in das Ertragswertverfahren eingebracht.

Bez.	Nutzung	Wfl.	Miete pro qm	Miete gesamt
WEG-Nr. 1	Wohnen	113 qm	10,00 €/qm	1.130,00 €
Gesamt				1.130,00 €

damit jährlich

$$1.130,00 \text{ €} \times 12 = 13.560 \text{ €}$$

5.6.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 19 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten.

Die vom Vermieter zu tragenden nicht umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 1 EW-RL i.V.m. dem örtlichen Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

Verwaltungskosten Wohnen:	412 €/Stk.
Instandhaltungskosten Wohnen:	13,50 €/qm
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

5.6.4. Liegenschaftszinssatz

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz wurde für Ein-/Zweifamilienhäuser im Marktsegment 5 mit einer rel. Restnutzungsdauer von 37,5% ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,1% zum Stichtag 01.01.2022 abgeleitet, für Wohnungseigentum lag dieser bei im Mittel 1,5%. Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Lageeigenschaften des Wertermittlungsobjekts, der Gebäudegröße und -struktur (inkl. der allgemein bautechnischen und energetischen Eigenschaften), des angesetzten Mietniveaus sowie der aktuellen Immobilienmarktentwicklungen wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **2,0%** gewählt.

5.6.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins				2,00%
Restnutzungsdauer				30 Jahre
Barwertfaktor zur Kapitalisierung				22,40
Bodenwert				46.035 €
davon Bodenwertverzinsung				46.035 €
Jahresrohertrag				13.560 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk. x	412 €/Stk.	=	412 €
Instandhaltungskosten Wohnen	113 qm x	13,50 €/qm	=	1.526 €
Mietausfallwagnis		2% des Jahresrohertrags	=	271 €
Summe Bewirtschaftungskosten				2.209 €
Jahresreinertrag				11.351 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	2,00%	x 46.035 €	-	921 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				10.430 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	22,40	x 10.430 €	=	233.632 €
Bodenwert			+	46.035 €
Vorläufiger Ertragswert				279.667 €

Mit einer Abweichung zum vorläufigen marktangepassten Sachwert (s. S. 27: 268.434 €) von ca. 4,2 % werden die gewählten Bewertungsparameter hinreichend plausibilisiert.

5.7. Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte) und werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

Seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Rheinpfalz wurden nach einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung zum 06.12.2023 insgesamt zehn Vergleichskauffälle zur Verfügung gestellt.

- Teilmarkt: Wohnungs- und Teileigentum, Weiterverkauf
- Vertragsdatum ab 01.01.2022 bis 28.09.2023
- Suche in den Gemarkungen der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen
- Wohnfläche 80 bis 150 qm
- Baujahre < 2000

Zu A. Konjunkturelle Anpassung

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bildet der vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz sowie insbesondere der für den Rhein-Pfalz-Kreis örtlich ermittelte Immobilien-Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe). Dieser wurde seitens des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz zudem noch regional modifiziert.

Zu B. Qualitative Anpassung

Um die Vergleichskaufpreise unter Beachtung des wichtigsten Grundsatzes der Wertermittlung („immer in dem Modell bewerten, in dem die erforderlichen Daten abgeleitet wurden“) an das konkrete Bewertungsobjekt anpassen zu können, werden Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt, insbesondere die im Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wegen unterschiedlicher Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard, Anzahl Wohneinheiten und Vermietungssituation. Insofern Informationen über Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard und Vermietungssituation nicht vorlagen, wurde auf eine Anpassung verzichtet.

Zur Auswertung:

Das arithmetische Mittel der zehn Vergleichskaufpreise wurde im Hinblick auf eine statistisch größere Aussagekraft über die Abweichung der 1,5-fachen Standardabweichung auf schlussendlich neun Fälle zur Ableitung des (vorläufigen) Vergleichswerts reduziert.

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung											
Lage/Quelle (s.u.)	Bew. objekt	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
Wohnfläche [qm]	113	107,00	83,00	116,78	86,00	93,07	92,00	80,00	108,00	100,17	80,00
rel. Kaufpreis [€/qm]		3.532,50	2.373,50	2.552,00	2.825,50	3.116,00	2.826,00	2.675,00	3.028,00	2.795,00	2.475,00
A. Konjunkturelle Anpassung (Immobilien-Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in RLP (OGA RLP))											
Kaufdatum/Stichtag	9/23	3/22	2/22	3/22	3/22	4/22	4/22	5/22	9/22	1/23	6/23
Faktor		0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,90	0,93	0,98
Vergleichskaufpreis am Stichtag		3.037,95	2.041,21	2.194,72	2.429,93	2.679,76	2.430,36	2.300,50	2.725,20	2.599,35	2.425,50
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)											
Wohnfläche [qm]	113	107,00	83,00	116,78	86,00	93,07	92,00	80,00	108,00	100,17	80,00
Faktor		1,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet							
Faktor		1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anzahl Wohneinheiten	2	6	8	6	6	15	3	6	4	4	6
Faktor		1,02	1,03	1,02	1,02	1,06	1,01	1,02	1,01	1,01	1,02
Ausstattung	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angep. rel. Vergleichskaufpreis		3.098,71	2.272,11	2.238,61	2.503,31	2.840,55	2.454,66	2.369,98	2.752,45	2.625,34	2.498,75
Ausreißerbeseitigung											
Mittelwert	2.565,45 €/qm										
Standardabweichung	268,80 €/qm										
Auswahlspanne	2.162,25 €/qm bis 2.968,65 €/qm										
Stichprobe ohne Ausreißer			2272,11	2238,61	2503,31	2840,55	2454,66	2369,98	2752,45	2625,34	2498,75
bereinigter Mittelwert	2.506,20 €/qm										
Vorl. Vergleichswert	283.200 €										

Mit einer Abweichung zum vorläufigen marktangepassten Sachwert (s. S. 27: 268.434 €) von ca. 5,5 % werden die gewählten Bewertungsparameter hinreichend plausibilisiert.

5.8. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Modernisierung

Die Wertminderung aufgrund eines Renovierungsstaus wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Ordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten zwar als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten^{6,7}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

Um das Wohnhaus als solches am Markt unter Berücksichtigung zeitgemäßer Ausstattungsstandard-Anforderungen nachhaltig zu platzieren, sind mindestens folgende Maßnahmen notwendig:

- Fertigstellung der Sanitäreinrichtungen DG und Erneuerung EG
- Tlw. Ertüchtigung der Elektroinstallation
- Tlw. Ertüchtigung/Erneuerung von Wand- und Bodenbelägen sowie Innentüren
- Erneuerung der Haustür
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Ertüchtigung des Hofbereichs

Bei vergleichbaren Renovierungen, die sowohl mit der Wohnnutzung als auch dem Zustand des Wohnhauses vergleichbar sind, entstehen unter Berücksichtigung des anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels und eines Risikozuschlags erfahrungsgemäß Kosten i.H. von mindestens 70.000 €, die im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen als Wertminderung in Abzug gebracht werden.

⁶ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

⁷ vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

vorläufiger marktangepasster Sachwert		268.434 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Renovierung	-	70.000 €
Sachwert		198.434 €
	rd.	198.000 €

Vorläufiger Ertragswert		279.667 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Renovierung	-	70.000 €
Ertragswert		209.667 €
	rd.	210.000 €

Vorläufiger Vergleichswert		283.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Renovierung	-	70.000 €
Vergleichswert		213.200 €
	rd.	213.000 €

6. Verkehrswert

Die angewandten Wertermittlungsverfahren liefern zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Sachwert	198.000 €
Ertragswert	210.000 €
Vergleichswert	213.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Dudenhofen Blatt 4247 eingetragenen $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteils an dem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück Amalienstraße 1 in 67373 Dudenhofen, Gemarkung Dudenhofen, Flurstück 2602 zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2023 ermittelt zu

rd. 200.000 €
(in Worten: zweihunderttausend Euro)

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

7. Schlussformel

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger 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.

Mannheim, den 08.12.2023

Digitalversion
(ohne Unterschrift und Stempel)

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

8. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen und andere Vorschriften

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007
- Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Weiterhin sind insbesondere folgende technische Normen zu beachten:

- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

9. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Anlage 5: Auszug Aufteilungsplan
- Anlage 6: Bauzeichnungen zum (Um-)Bauantrag 1993
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung
- Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 9: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes