Dipl. Ing. Architekt Björn Eisenlohr

Zertifizierter Gutachter für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Personenzertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024

Rudolf-Heilgers-Str. 51 · 67549 Worms · Postfach 15 20 · 67505 Worms Tel. 06241-6003 · Fax. 06241-6005

Amtsgericht Frankenthal
Bahnhofstraße 33
67227 Frankenthal (Pfalz)

Worms, 24. Januar 2024
AZ: Amtsgericht Frankenthal 5 K 20 / 23

G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB
für das bebaute Grundstück
Schwabenstraße 20 A in 67227 Frankenthal (Pfalz)

Grundbuch:	Frankenthal, Blatt 8371
Amtsgericht:	Frankenthal (Pfalz)
Gemarkung:	Frankenthal
Objektart:	Gebäude und Freifläche
Flurstück :	1540/5

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 31.10.2023 ermittelt mit

	515.000,-	**Euro**	Gesamt
bzw.	258.000,-	Euro	½ Anteil

Ausfertigung Nr. (von 3)

4 INHALTSÜBERSICHT

		Seite
	Zusammenstellen wesentlicher Daten	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4 – 6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7 - 8
3.	Beschreibung des Grundstücks	9 – 14
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	15 - 19
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.	Ermittlung des Bodenwertes	21 – 22
7.	Ermittlung des Sachwertes	23 – 28
8.	Ermittlung des Ertragswertes	29 – 33
9.	Marktgeschehen	34
10.	Wertzusammenstellung	35
11.	Verkehrswert	35

ANLAGEN

1.	Karten	36 – 37
2.	Berechnungen, Bestätigungen	38 – 40
3.	Planunterlagen	41 – 44
3.	Fotodokumentation	45 – 46

ANMERKUNG

Das Gutachten besteht aus 35 Seiten zuzüglich 11 Anlagenseiten. Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden. Es darf nur für den angegebenen Zweck Verwendung finden, weil es individuelle Daten enthält, die dem Datenschutz unterliegen. Es darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte genutzt werden. Eine Vervielfältigung für den externen Gebrauch ist nicht gestattet, der Unterzeichner verweist auf das Urheberrecht.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	bebautes Grundstück Zweifamilienwohnhaus und Doppelgarage

Wertermittlungsstichtag	31.10.2023
Ortstermin	09.01.2024

Baujahr	1980
Nutzung	Wohnen
Geschosse	Keller, Erd- / Obergeschoss
Wohnfläche	ca. 198
Nutzfläche	ca. 100

Bebaute Fläche, Wohnhaus	128 qm
Bebaute Fläche, Garage	42 qm
Grundstücksgröße Flurstück 1540/1	671 qm
Bodenrichtwert	320 € / qm

Grundlagen für den Sachwert	
Bodenwert	215.000,- €
Gebäudewert	302.000,- €
Bauliche Außenanlage und Sonderbauteile	20.000,- €
Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung	537.000,- €
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung	575.000,- €
Besondere Objektspezifische Merkmale:	-60.000,- €
Sachwert *	**515.000,- €***

Grundlagen für den Ertragswert	
Rohertrag (fiktiv)	21.000,- €/pa
Bewirtschaftungskosten (fiktiv)	4.766,- €/pa
Liegenschaftszinssatz	1,46 %
Gebäudeertragswert	371.978,- €
Vorläufiger Ertragswert (einschl. Bodenwertanteil)	586.700,- €
Besondere Objektspezifische Merkmale:	- 60.400,- €
Ertragswert	526.300,- €
Ertragswert *	**526.000,- €***

Verkehrswert aus Sachwert	**515.000,- €***
½ Anteil gerundet	**258.000,- €***

* gerundet

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Auftrag vom 31.10.2023 des Amtsgericht Frankenthal AZ: 5 K 20/23

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

1.1.3 Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

[redacted]

1.2 Allgemeine Angaben und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken

1.2.1	Bau GB	Baugesetzbuch
1.2.2	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
1.2.3	ImmoWertA	Entwurf der Musteranwendungshinweise 2023
1.2.4	WertR	Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006)
1.2.5	BRW RL	Bodenrichtwertrichtlinie 2011
1.2.6	SW RL	Sachwertrichtlinie 2012
1.2.7	VW RL	Vergleichswertrichtlinie 2014
1.2.8	EW RL	Ertragswertrichtlinie 2015
1.2.9	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (zul. geändert 3.7.2023)

* Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Objektgebundene Unterlagen

1.3.1 Unbeglaubigte Abschrift des Grundbuches von Frankenthal
Blatt 8371

1.3.2 Amtlicher Lageplan M. 1:1.000

1.3.3 Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation,
der Stadtverwaltung Frankenthal, Schreiben v. 12.12.2023

1.3.4 Mitteilung über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Frankenthal

1.3.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

1.3.6 Auskunft aus dem Altablagerungskataster der Struktur- und
Genehmigungsdirektion Süd

1.3.7 Auskunft zur Bauleitplanung der Stadtverwaltung Worms

1.4 Wesentliche Literatur

1.4.1 Kleiber, Wolfgang (Roland Fischer, Ullrich Werling)
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 10. Auflage 2022

1.4.2 Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxiskommentar
Kleiber, Wolfgang 9. Auflage 2022

1.4.3 Simon, Jürgen/Kleiber Wolfgang; begr. V. Rössler / Langner
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 9. Aufl.

1.4.4 Paland, Otto
Bürgerliches Gesetzbuch, Becks´che Kurzkommentare

1.4.5 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel,
Baukosten 2020/2021 Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung

1.4.6 Ross, Franz-W. / Brachmann, Rolf; bearb. v. Holzner, P. / Renner. U.
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes von
baulichen Anlagen,

1.4.7 Ralf Kröll / Andrea Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung

1.4.8 Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)
und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Kleiber, Fischer, Werling 10. Auflage 2023

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

- Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.

- Die (baulichen) Anlagen wurden ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht, ebenso nicht der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten). Eine Anfrage diesbezüglich erfolgte, danach sind für den gegenständlichen Grundstückbereich keine Altablagerungen bekannt.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens, erfolgten ausschließlich aufgrund vorliegender Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

1.6 Ortstermin

Das gegenständliche Flurstück ist ein Eckgrundstück und wurde mit einem 2- geschossigen Wohnhaus überbaut. Das Haus liegt von der Straße bzw. dem Gehweg zurückversetzt, durch einen Vorgarten getrennt. Der Eingang und die Zuwegung zum Gebäude befinden sich im Süden, die Garage liegt im Norden, der Garten orientiert sich nach Westen.
Zum Ortstermin am 09. Januar 2024 war weder Antragsteller noch Antragsgegner anwesend. Eine neuerliche Terminvereinbarung konnte bislang nicht getroffen werden.

Es fand eine Außenschätzung statt.

Luftbild von Süd- Westen / Grundstück im Osten der Stadt Frankenthal

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgerichtsbezirk: Frankenthal (Pfalz)
Grundbuch von: Frankenthal
Blatt: 8371
Letzte Änderung vom 12.09.2023 – Ausdruck vom 13.09.2023

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) **Grundbuch von** Frankenthal **Blatt** 8371 **Bestandsverzeichnis** Bogen 2

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage
		a	b		c
1	2	3			4
2	1	Frankenthal		1540/5	Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 20 A

[redacted]

2.1.3 Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen
- Zwangsversteigerungsvermerk -

2.1.4 Dritte Abteilung:

Anmerkung:
Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

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

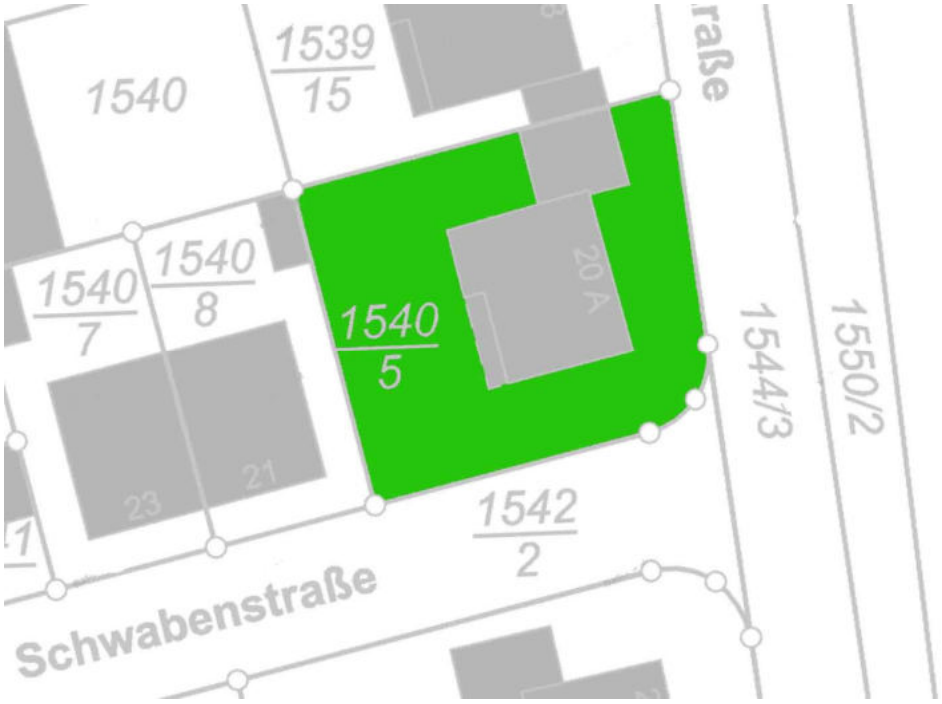
Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Frankenthal, Frau Schmidt, Bereich Finanzen, vom 12.12.2023 wird zu gegenständlicher Flurstücksnummer mitgeteilt:

„Das Grundstück liegt an einer erstmals hergestellten Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 123 ff Baugesetzbuch werden nicht mehr erhoben.

Unabhängig davon erhebt die Stadt Frankenthal (Pfalz) aufgrund der Satzug über die Erhebung wiederkehrende Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen jährlich wiederkehrende Ausbaubeiträge, die bisher vollständig bezahlt wurden."

2.3 Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück wird vom Eigentümer (Antragsgegner) in einem Geschoss bewohnt. Das weitere Geschoss wird nach telefonischer Auskunft von dessen Schwester bewohnt. Angaben über Mieterträge liegen dem Unterzeichner nicht vor.



Lageplan: Quelle geoport RLP

3. Beschreibung des Grundstücks / Bewertungsobjekts

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage:

Land:	Rheinland-Pfalz
Stadt:	Frankenthal
Einwohner:	ca. 48.000

Ortslage:

Die Kreisfreie Stadt liegt im Nordosten der Pfalz zwischen den Städten Worms und Ludwigshafen. Frankenthal gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und bildet mit einer großen Anzahl von benachbarten Kommunen den vorher als Rhein-Neckar-Dreieck bekannten Wirtschaftsraum. Die Stadt liegt in verkehrsgünstiger Lage am linken (westlichen) Rheinufer. Der Rhein ist hier zwar Landesgrenze, gleichzeitig aber auch die Verbindung zu den benachbarten Bundesländern Hessen und Baden-Württemberg.

Die Stadt bedeckt eine Fläche von ca. 44 km2 und besitzt eine Höhenlage von ca. 96 m über NN.

Frankenthal besteht aus der Kernstadt und vier Ortsbezirken. Die Kernstadt umfaßt etwa 1.430 Hektar und 36.700 Einwohner. Die übrigen Ortsbezirke sind Eppstein (2.579 Einwohner), Flomersheim (2.775 Einwohner), Mörsch (3.028 Einwohner) und Studernheim (1.390 Einwohner)

Verkehrslage:

Frankenthal liegt Verkehrsgünstig am Knotenpunkt der Autobahnen A 61 und A6 welche die überregionale Straßenverkehrsanbindung in Nord-Süd bzw. Ost-West-Richtung darstellt. Die nahe gelegene Bundesstraße B9 sowie ein gut ausgebautes Netz an Landesstraße sichern die regionale Anbindung an die umliegenden Gemeinden.
Eine gute Verkehrsanbindung ist auch über das Schienennetz gegeben. Am Bahnhof Frankenthal halten halbstündlich Regionalbahnen der Bahnstrecke Mainz-Ludwigshafen sowie zweistündlich der Regionalexpress Mainz-Karlsruhe. Die Strecke wurde kürzlich in das Netz der S-Bahn Rhein-Neckar integriert. Hierbei wurde auch ein weiterer Haltepunkt Frankenthal-Süd errichtet. Der Frankenthaler Bahnhof ist auch Endpunkt der Bahnstrecke Freinsheim-Frankenthal, auf der stündlich Regionalbahnen nach Grünstadt verkehren.

Mehrere Stadt und Regionalbuslinien, die sich alle am Frankenthaler Busbahnhof treffen, bedienen Stadtgebiet und Umland.
Erwähnenswert ist auch die Nähe zum Flugverkehrslandeplatz Worms / Bobenheim-Roxheim welcher in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist.

Nächste Ziele die von Frankenthal mit dem Auto erreicht werden können:

Worms	ca. 15 km
Grünstadt	ca. 17 km
Ludwigshafen / MA :	ca. 10 km
Speyer:	ca. 28 km
Kaiserslautern:	ca. 50 km

Infrastruktur:

Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind im Stadtgebiet ausreichen vorhanden.

Es befinden sich nahezu alle Bildungsangebote (Grund-, Haupt-, Realschulen bzw. Gymnasium, Förder- oder berufsbildende Schulen) unweit gelegen. Die Kleinsten werden in den örtlichen Kindergärten betreut. Hier stehen ca. 1.500 Kindergartenplätze zur Verfügung, in 14 städtischen, 3 evangelischen und 2 katholischen Einrichtungen sowie sonstigen Trägerschaften. In Innenstadtlage kann die Pestalozzi Grundschule erreicht werden, wie auch die Albert-Schweitzer-Schule und die Schiller-Realschule-Plus.

Frankenthal besitzt einen ein äußerst reges Vereinsleben. Das große Angebot kann u.a. auf der Internetseite der Stadt abgerufen werden. Stellvertretend sei die Turngemeinde Frankenthal genannt, welche ein umfangreiches Freizeitangebot bereithält.

Außer den touristischen Hauptattraktionen wie z.B. der Porzellan-Sammlung im Erkenbert-Museum, sowie den vielfältigen sportlichen Betätigungsmöglichkeiten nimmt auch die Kultur einen breiten Raum ein, wobei die Frankenthaler Kulturtage besonders zu erwähnen sind.

Mikrolage:

Das gegenständliche Grundstück liegt im Osten der Stadt mit gemischter Bebauung. Die Schwabenstraße besitzt Wohngebäude etwa gleicher Höhe uns Ausbildung. In etwa 500 Meter Entfernung befindet sich ein Supermarkt. Das Albert-Einstein Gymnasium und weitere Bildungseinrichtungen in 800 Metern Entfernung.

Sportplätze, das Strandbad, das Ostbad und weitere Freizeiteinrichtungen sind unweit gelegen. Die Umgebungsbebauung ist somit vielfältig gestaltet. Es besteht eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

Statistik: In Frankenthal sind ca. 23.000 Haushalte, davon über 5.000 mit Kindern registriert.
Die Altersverteilung der Kinder ist konstant.
9,1 % der Haushalte werden als „Double Income No Kids (DINK)“ verzeichnet.

	Frankenthal	Rhein-Pfalz-Kreis
Mieterquote:	61,50 %	36.60 %
Eigentümerquote:	38,50 %	63.40 %
Bildungsindex:	104.80	99.10
Arbeitslosenquote:	7.10 %	4.40 %
Ausländische Bevölkerung:	12,97 %	7.38 %

Lagebeurteilung: Die Lage des zu bewertenden Grundstücks kann aufgrund des unmittelbaren wohnlichen Umfeldes, der guten Lage zu Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, sowie der guten Straßenverkehrsanbindung als gut bezeichnet werden. Das Grundstück selbst ist gut erreichbar.

Straßenzustand: gut (asphaltiert) bzw. gepflasterte Gehwege

Versorgung: Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorger sind im öffentlichen Raum gegeben.

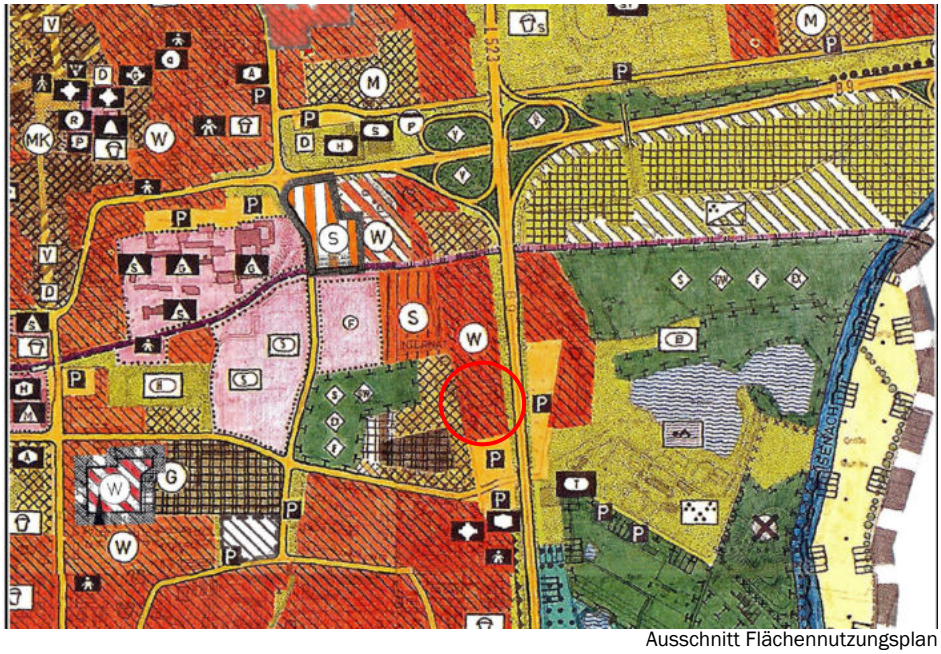
Entsorgung-Abwasser: über Kanalanschluss

Erschließungsbeiträge: abgerechnet

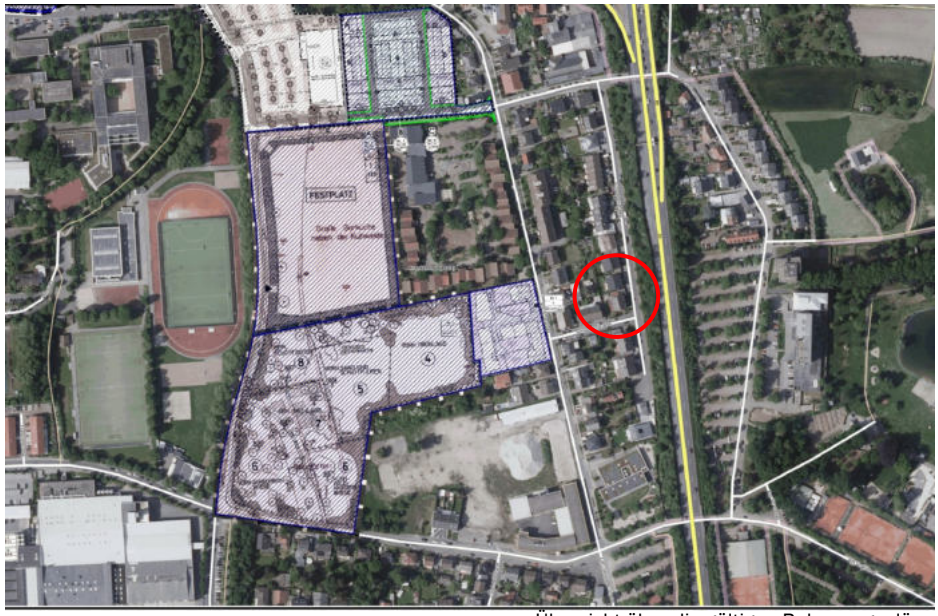
Grundstückszuschnitt. Annähernd rechteckig und

Baurecht: Für den Bereich der Stadt Frankenthal liegt ein Flächennutzungsplan vor.
Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist das zentrale Steuerungsinstrument der Raumplanung und stellt die räumliche Entwicklung einer Gemeinde oder Stadt dar. Er bildet die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen und regelt die Art und Weise der Nutzung von Flächen innerhalb eines bestimmten Gebiets.
Der Flächennutzungsplan enthält unter anderem Angaben zu Wohnbauflächen, Gewerbe- und Industrieflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen
Landwirtschaftlichen Nutzflächen und öffentliche Flächen.

Der Flächennutzungsplan weist den gegenständlichen Bereich Wohnbaufläche aus.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Übersicht über die gültigen Bebauungspläne

Für das gegenständliche Grundstück wurde kein Bebauungsplan erstellt. Demnach beurteilt sich das Gebiet nach § 34 BauGB wonach sich Gebäude nach Art und Maß der näheren Umgebung in das bauliche Umfeld einzufügen haben.

Beschaffenheit

Für Alt- oder Neulasten ist auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein Verdacht gegeben.
(abgelagerte Abfälle i.S. des AbfG v. 1.6.1972 u. d. LabfG / vgl. Schink in DVBl 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399)
Untersuchungen bezüglich Baulasten durch Bodenanalyse oder der Tragfähigkeit des Grundstücks wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht angefertigt.

Nach Auskunft der SGD-Süd v. 22.11.2023 ist das gegenständliche Grundstück nicht als bodenschutzrelevante Fläche erfaßt.

Luftbild

3.2 Energieausweis / energetische Situation

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Baualtersklasse 1980, und einer nachträglich vorgenommenen Außenwanddämmung, muß von durchschnittlichen Energiebedarfswerten ausgegangen werden.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die ab dem 21. November 2013 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Nach der EnEV 2014 sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten). Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen: Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel oder heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt). Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden. Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen ab 2016 so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärme-durchgangskoeffizient nicht überschritten wird. Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

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

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

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung: Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten. Es wurde mir kein Zugang zum Grundstück und Wohnhaus gewährt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

4.1 Allgemeine Angaben

Grundstück:	Schwabenstraße 20 A in 67227 Frankenthal
Art:	Gebäude- und Freifläche
Baujahr:	lt. vorliegender Genehmigungsplanung ist das Baujahr 1980 plausibel.
Anzahl der Geschosse:	Keller, Erd-, Obergeschoss, Spitzboden
Nutzungseinheiten:	2
Bauzahlen:	Die Flächenberechnung wurde der Bauakte entnommen. Die Wohnfläche beträgt im Erd- und Obergeschoss jeweils rd. 99 qm. Die vom Wohnhaus überbaute Fläche beträgt 128 qm, die Garage besitzt eine Grundfläche von 42 qm. Der Umbaute Raum besitzt eine Kubatur von 1.060 cbm.

4.2 Raumaufteilung

Erdgeschoß:	Der Eingang zum Wohnhaus erfolgt giebelseitig im Süden in Gebäudemitte über einige Treppenstufen. Das Gebäude ist somit nicht barrierefrei. Hier gelangt man zunächst in einen Flur mit einer Geschosstreppe welche in das KG und OG führt. Geradeaus gelangt man zum Wohnungseingang der EG-Wohneinheit mit einem zentralen Mittelflur. Links, gartenseitig befinden sich Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer. Rechts, somit straßenseitig nach Osten, befindet sich das Badezimmer, ein weiteres Kinderzimmer sowie eine Küche.

Obergeschoß:	Der Grundriss bzw. die Raumaufteilung wurde im OG vom EG übernommen, die gartenseitigen Räume besitzen jedoch einen Zugang zu einem Balkon, welcher über einer Terrasse im EG angeordnet wurde.

4.3 Baubeschreibung Rohbau und Fassade

Hinweis:	Aufgrund der Außenschätzung wurden wesentliche Angaben der Baubeschreibung aus der Bauakte übernommen.
Fundamente:	Stampfbeton B 5
Außenwände:	Betonsteinmauerwerk im KG Sonst Porotonsteinmauerwerk
Innenwände:	Kalksandstein- Mauerwerk im KG Sonst Hochlochziegel
Decken:	Fertigdecken Stahlbeton Holzbalkendecke im DG
Dachkonstruktion:	geneigtes Dach, Sparrendach Ziegeleindeckung / Betondachpfannen
Fassaden:	Putz, Anstrich, Sockel abgesetzt
Entwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre, Zinkblech

4.4 Baubeschreibung der Ausstattung, Ausbau

Treppe:	vermutlich massive Treppe
Fenster:	2 Scheiben- Isolierverglasung Holzfenster EG / OG, Kunststoff – Fenster DG Kunststoff – Rolläden
Außenfensterbänke:	Aluminium
Türen:	Holztüren / Röhrenspantüren
Bodenbelag:	unbekannt, s. Baubeschreibung, S. 18
Wandbelag:	unbekannt, s. Baubeschreibung, S. 18
Deckenbelag:	unbekannt, s. Baubeschreibung S. 18
Technik:	unbekannt

B A U B E S C H R E I B U N G +)

Bauvorhaben ..Wohnhausneubau Karl Scherer, Schwabenstraße, Frankenthal.....
Zahl der Häuser ....1.....
Zahl der Wohnungen ..2.....davon in Dachgeschoßen....-.....
noch vorhandene Gebäudereste (nur bei Wiederaufbaumaßnahmen).....
.....

1. AUSSENANLAGEN
Einfriedigung ....nach Vorschrift der Stadt Frankenthal.....
Kinderspielplatz (nur bei mehr als 3 Wohnungen) .....
Stellplatz für Kraftfahrzeuge ..2.....
Standplatz für Abfallbehälter ..?.....

2. BAUAUSFÜHRUNG
(Angaben über Baustoffe und Konstruktion des Rohbaues)
Art der Gründung (Fundamente) ....Stampfbeton B 5.....
Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit ..Sooar Isolierpappe.....
Kellermauerwerk:
Außenwände ....Betonmauerwerk B 10.....
tragende Innenwände ....KSL-Steine in MG II.....
Mauerwerk der Vollgeschoße:
Außenwände ....Poroton-S eine m. Isoliermörtel / MG II.....
tragende Innenwände ....HLZ-Steine / MG II.....
Angaben über besondere Konstruktionsart (z.B. Stahlbetonskelettbau)
.....
Decken:
Kellerdecke ....Fertigdecke gem. Statik.....
Decken über Vollgeschoßen Fertigdecke u. Holzbalkendecke n. Statik....
Schornsteine: ....Fertigkamin 18/18 m. Lüftungsrohren.....
Dachkonstruktion: ....Satteldach in Holzkonstruktion gem. Statik...
Dacheindeckung: ....Flachdachpfannen in Beton oder Ä Ton.....
Außenputz: ....Wärmedämmputz 30 mm, als Kratzputz.....
Treppen:
Kellertreppe: ....Fertigteiltreppe 13 x 17,5/25 cm.....
Geschoßtreppen: ....dto:.....15 x 18,5/25 cm.....
Treppe zum Dachgeschoß: .Einschubtreppe in Holz oder Alu.....
Blitzschutzanlage: ....nicht vorgesehen.....

+) Für Um- und Erweiterungsbauten (Kleinbauvorhaben) ist anstelle der Baubeschreibung ein kurzgefaßter Erläuterungsbericht beizufügen.

3. AUSBAU

Fußböden:

Kellerräume ..... Betonboden u. Estrich .....

Waschküche ..... " " wasserdicht gestrichen .....

Wohn- u. Schlafräume ..... PVC-Teppichböden nach Wahl des Bauherrn .....

Küchen ..... Steinzeugfliesen .....

Bäder u. Aborte ..... dto. .....

Art des Trittschallschutzes: ..... 30/25 mm Trittschallplatten, 45 mm verg. Estrich(sch

Innenputz: ..... Kalkmörtel .....

Wandfliesen: ..... Steinzeugfliesen .....

Art der Beheizung: ..... ölbetrieben Warmwasser-Zentralheizung .....

Badeeinrichtung und Art der Warmwasserbereitung ..... Wanne, WC, Waschbecken .....

..... Warmwasser durch Heizungsanlage .....

Abortanlage: ..... im Bad enthalten .....

Aufzugsanlage (nur bei Gebäuden mit mehr als 5 Geschoßen) .....

4. ENTWÄSSERUNG

Fäkalien und Küchenabwässer ..... öffentl. Kanalanschluß .....

Regenwasser ..... " " .....

5. STRASSENBAU UND VERSORGUNGSANLAGEN (Angaben darüber, ob nachstehende Anlagen vorhanden, vorgesehen oder nicht vorgesehen sind)

Ausgebaute Straße ..... vorhanden .....

Wasserversorgung ..... " .....

Stromversorgung ..... " .....

Gasversorgung ..... " .....

Besondere Bemerkungen hierzu ..... " .....

6. ANWENDUNG DER PFLICHTNORMEN für den sozialen Wohnungsbau und das öffentliche Bauwesen

Ich bestätige, daß folgende Normblätter bei der Planung und Bauausführung beachtet werden:

DIN 4172 - Maßordnung im Hochbau
DIN 4174 - Geschoßhöhen und Treppensteigungen
DIN 18011 - Stellflächen für Möbel und Öfen
DIN 18050 - Fensteröffnungen für den Wohnungsbau
DIN 18100 - Türöffnungen für den Wohnungsbau

7. BESONDERE BEMERKUNGEN

.....

.....

.....

FRANZ AHL ARCHITEKT
Max-Sievogt-Straße 22 · Telefon 1216
NÖSCHENHEIM · ROXHEIM 2

Bobenh.-Roxheim, 08.10.79
(Ort und Datum)

.....
(Unterschrift des Entwurfsverfassers

4.5 Sonderbauteile und Außenanlage

Das Gebäude besitzt gartenseitig eine Pergola bzw. eine überdachte Terrasse im EG, einen Balkon im OG und eine Eingangsüberdachung.
Eine Doppelgarage befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Baulicher Zustand: Das Gebäude entstammt der Baualtersklasse von 1980. Umbaumaßnahmen sind nicht bekannt.

Das Gebäude macht äußerlich einen gepflegten Eindruck. An der Westfassade sind Farbveränderungen, bzw. Schlierenbildung ersichtlich, vermutlich eine Sporenbildung.

Hinweis:
Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

4.6 Allgemeine Angaben

4.6.1	Verkehrs - / Geschäftslage:	gut
4.6.2	baulicher Zustand:	äußerlich gepflegt
4.6.3	Bauauflagen, Beschränkungen:	Es bestehen keine baubehördliche Beanstandungen
4.6.4	Verdacht auf Hausschwamm:	keine Hinweise auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten anhand des Bildmaterials
4.6.5	Miet- / Pachtzustand:	vermietet / bewohnt
4.6.6	Gewerbebetrieb:	keiner
4.6.7	Zubehör nach § 97 BGB welches nicht geschätzt wurde:	keine
4.6.8	Energieausweis:	./.
4.6.9	Wohnpreisbindung	./.
4.6.10	Hausverwaltung:	./.
4.6.11	Hausgeldzahlungen:	./.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den Grundsätzen der (ImmoWertV 2010) mit Inkrafttreten zum 1. Juli 2010.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.
(s. §8 der ImmoWertV)

5.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des *Bodenwertes* unbebauter sowie bebauter Grundstücke (vgl WertR06 1.55). Zur Ermittlung des Bodenwertes kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (§195 BauGB) einzuholen (vgl. WertR06 2.3.1). Des Weiteren sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte heranzuziehen.
Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird das Verfahren insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen frei stehenden Eigenheimen und Garagen angewendet. (vgl. WertR06 3.1.1)

5.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt überwiegend dann zur Anwendung, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, bei denen der Kaufinteressent nicht an einer zinsabwerfenden Kapitalanlage sondern am Wohnwert interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig zu erzielenden Grundstücksertrag bestimmt. Der Kaufinteressent ist in erster Linie daran interessiert, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach der Wertermittlungsverordnung, den Wertermittlungsrichtlinien und der einschlägigen Fachliteratur handelt es sich in vorliegendem Falle primär um ein Sachwertobjekt. Jüngere Kaufpreise aus der unmittelbaren Umgebung liegen nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses nicht vor, so daß kein Vergleichswert ermittelt werden kann. Eine Ertragswertberechnung wird jenem Verfahren gegenübergestellt.

6. Ermittlung des Bodenwerts

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

Bodenrichtwerte sind geeignet wenn sie entsprechend

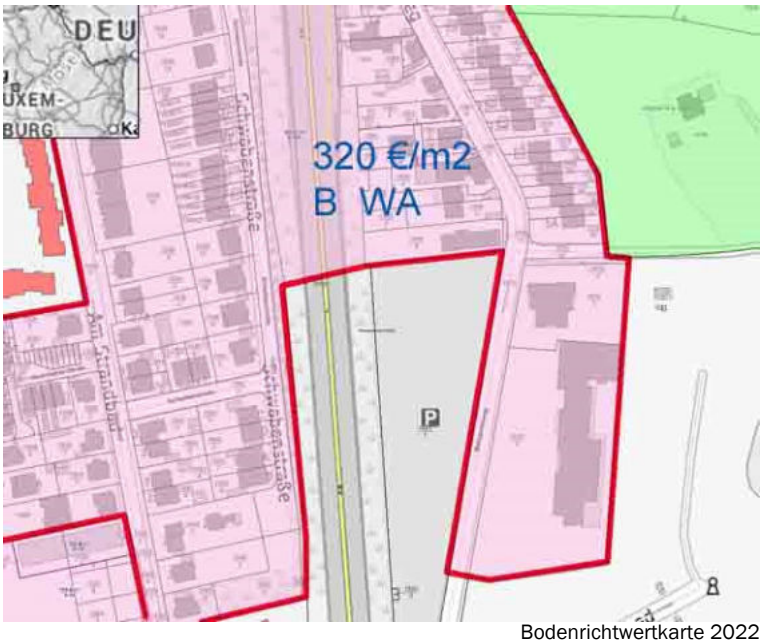
- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und dem Entwicklungszustand
- und nach dem Maß der baulichen Nutzung
- dem erschließungs-(beitragsrechtlichen) Zustand
- und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

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

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

- 320 Euro/qm (Erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- 2 Geschosse



Bodenrichtwertkarte 2022

6.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom Stichtag 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Die Richtwertparameter stimmen mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt überein, so daß keine Anpassung oder Umrechnung des Bodenrichtwertes zu erfolgen hat.

6.3 Bodenwert

Flst.-Nr.	Bezeichnung	Fläche m²	€ / m²	Summe €
1540/5	Gebäude und Freifläche Schwabenstraße 20 A	671	320,-	214.720,-

gerundet: **215.000,- Euro**

7. Ermittlung des Sachwertes (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe:

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

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

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

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

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes wird auf das Baujahr 1980 beziffert. Somit beträgt die die rechnerische Restnutzungsdauer 37 Jahren. Nach einem Punktesystem können Modernisierungsmaßnahmen in eine modifizierte Restnutzungsdauer übertragen werden. Angaben über Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Die sich daraus ergebende lineare Alterswertminderung beträgt 53,75 %.

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

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird üblicherweise auf der Grundlage aktueller Kaufpreise und Angaben des oberen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

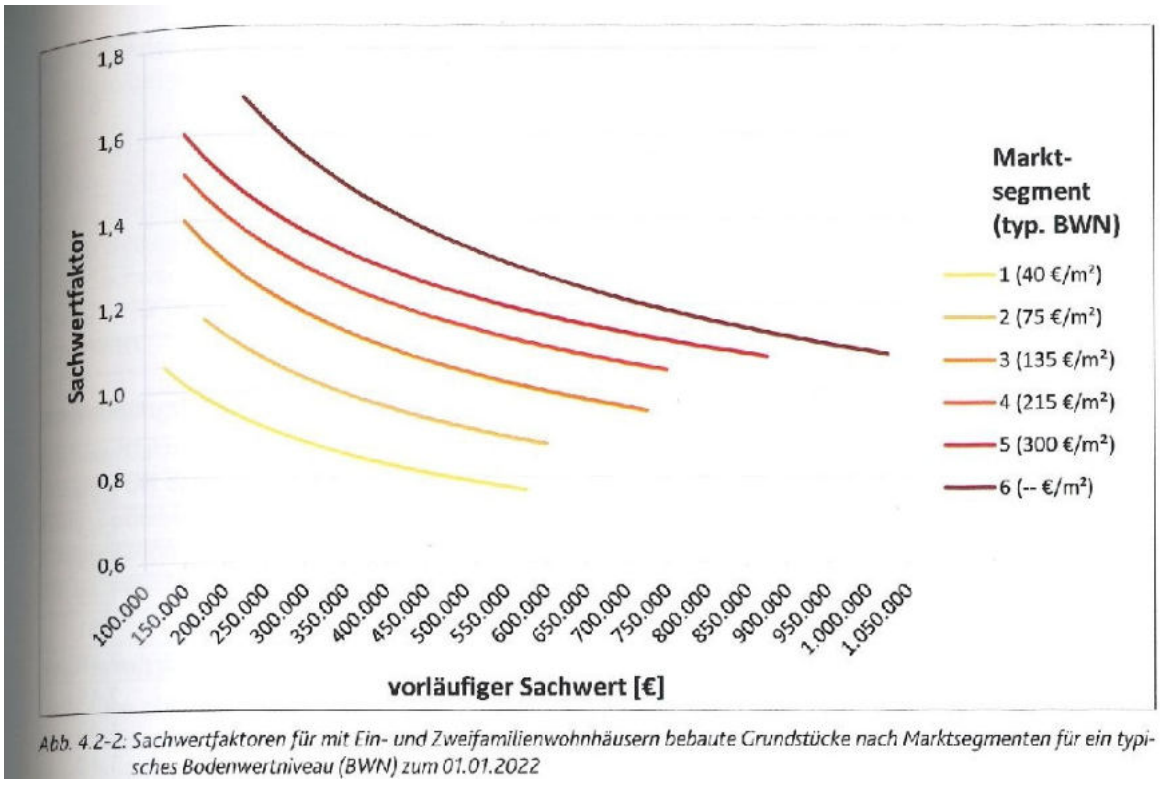


Abb. 4.2-2: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau (BWN) zum 01.01.2022

Berechnung des Sachwertfaktors

Anwendungsfunktion f. 1 - 5	SWF = a x BWN (hoch) b x vSW (hoch) c x e ((hoch d) x Wertermittlunsstichtag)						
Anwendungsfunktion f. 6	SWF = a x vSW (hoch) c x e (hoch) d x Wertermittlungsstichtag						
Marktsegment		1	2	3	4	5	6
Koeffizienten							
a		0,034562	0,022959	0,024940	0,038940	0,071009	0,565057
b		0,138151	0,132368	0,079852	0,066407	0,066116	
c		-0,207809	-0,234342	-0,243713	-0,226169	-0,224196	-0,291045
d		1,20034E-04	1,38837E-04	1,46775E-04	1,34541E-04	1,21434E-04	1,05017E-04
Standardabweichung (+/-)		0,13	0,13	0,14	0,14	0,17	0,21
Stichtag	01.01.2022	44562,00					
Stichtag	31.10.2023	45230,00					
Marktsegment		4	a=	0,038940			
Bodenwertniveau (BWN)		320	b Potenz	1,466761475			
Vorläufiger Sachwert (vSW)		537.000,00	c Potenz	0,050589157			
e (Eulersche Zahl)		2,718281828	d Potenz	439,3469544			
SWF	1,269464346						

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören

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

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Im Rahmen einer Außenschätzung muß ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % vom Gebäudewert vorgenommen.

Sachwertberechnung:

I	**BODENWERT**					
1	Grundstücksgröße					
	Flurstück 1540/5				671,00	qm
	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei				320,00	€/qm
1.1	Wertanpassung Lage				1,00	
1.2	Wertanpassung für wertrelevante Grundflächenzahl				1,00	
1.3	zeitliche Wertanpassung				1,00	
	Grundstücksgröße (qm) x Bodenwert (qm)	671,00	x		320,00	=
	Bodenwert				214.720,00	
	Bodenwert gerundet				**215.000,00**	**€**
II	**GEBÄUDEWERT**					
	Wohnhaus					
	Baujahr Wohnhaus (Wiederaufbau)				1980	
	Renovierungen im Jahr				unbekannt	
	Stichtag im Jahr				2023	
	Gebäudealter in Jahren ca.				43	Jahre
	Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL				80	Jahre
	Restnutzungsdauer				37	Jahre
	Bruttogrundflächen Wohnhaus (KG, EG, OG, DG)				511,88	m2
	NHK- Einordnung / Gebäudetyp					
	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser					
	Keller, Erd,- Obergeschoss, Dachboden					
	Ausstattung: mittel					
	Grundwert NHK 2010 einschl. NK				716,13	€/qm
	Korrekturfaktoren Bewertungsobjekt					
	für Wohnungsgröße				1,00	
	für Grundrißart				1,00	
	NHK €/ BGF im Basisjahr 2010				716,13	€/qm
	Baupreisindex Rheinland-Pfalz Basisjahr 2010 = 100					
	Neubau Wohngebäude				178,30	
	NHK €/ BGF zum Stichtag				1276,86	€/qm
	Gebäudenormalherstellungswert bei	511,88	BGF		653.598,99	€
	Wertminderung linear	53,75	%		-351.309,46	€
	Gebäudewert				302.289,53	€
	Gebäudewert - gerundet				**302.000,00**	€

III	**BAULICHE AUSSENANLAGEN / SONDERBAUTEILE**				
-	Außenanlage / Erschließung (i.v. Hundert v. Grundstück)	3	%	6.450,00	
-	Bei der BGF-Berechnung nicht erfaßte Bauteile (Pergola, Vordach) nach. Alterswertminderung	1	psch	1.500,00	
-	Doppelgarage	1	psch	12.000,00	
	Summe Außenanlage und Sonderbauteile			19.950,00	€
	Außenanlagen / Sonderbauteile gerundet			**20.000,00**	€
IV	**SACHWERT**				
	Bodenwert			215.000,00	€
	Gebäudewert		**+**	302.000,00	€
	bauliche Außenanlagen, Sonderbauteile		**+**	20.000,00	€
	Summe Sachwert		**=**	**537.000,00**	€
V	**MARKTANPASSUNG / SACHWERTFAKTOR**				
	Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwertfaktor			1,270	
	Regionaler, Zeitlicher Zu- oder Abschlag			-0,200	
	Sachwert nach Marktanpassung			574.590,00	€
	Sachwert nach Marktanpassung gerundet			**575.000,00**	€
VI	**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**				
	Abschlag Außenschätzung i.v.H d. Gebäudewertes	20%		-60.400,00	€
VII	**SACHWERT**			514.600,00	€
	Sachwert gerundet			**515.000,00**	€

Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)

AUSSTATTUNGSSTANDARD EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, DOPPEL- UND REIHENHÄUSER						
Gebäudestandard	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk Fugenglattstrich, Putz Verkleidung mit Faserzementplatten Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1960)	ein-/zweischaliges Mauerwerk z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen Gasbetonsteinen, Edelputz Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk zweischalig hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer) Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassade mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.) Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfa. Elemente aus Kupfer-/Boxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden Dämmung Passivhausstandard	23%
			1			
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten Wellplatten keine bis geringe Dämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel Folienabdichtung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech Dämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massiv-Flachdach, besondere Dachformen z.B. Mansarden-/ Walmdach Aufsparrendämmung, überdurchschnittl. Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dach-begrünung, befahrbares Flachdach aufwendig gegliederte Dachlandsch. sichtbare Bogendachkonstruktionen Rinnen und Fallrohre aus Kupfer Dämmung Passivhausstandard	15%
		1				
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995) Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor. ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rolläden manuell Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutz-glas, aufwendigere Rahmen, elektr. Rolläden, höherwertige Türanlage besonderer Einbruchschutz	große freistehende Fensterflächen Spezialverglasungen (Schall-/ Wärmeschutz) Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
		1				
Innenwände und - Türen	Fachwerkwände, einfache Putze Lehmputze, einfache Kalkanstriche Füllungstüren, gestrichen mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände nicht tragende Wände in Leichtbau (z.B. Holzständerwände mit Gips-karton) Gipsdielen; leichte Türen Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständer-konstruktionen, schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidung (Holzpaneele) Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartieen) Vertäfelungen, Akkustikputz raumhohe aufwendige Türelemente	11%
		0,5	0,5			
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung Spalierputz Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung Kappendecken Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich) gerad/läufige Treppen aus Beton o. Stahl, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite aufw. Deckenverkleidung (Paneele) gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage bessere Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten gegliedert, Deckenvertäfelungen in Edelholz oder Metall, breite hochw. Treppenanlage (Stb. / Metall / HH) mit hochwertigem Geländer	11%
			1			
Fußböden	ohne Belag oder einfachste schadhafte Beläge	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholz-böden auf gedämmter Unterkonstr.	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
		0,5	0,5			
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Bade-wanne, Gäste - WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit teilw. zwei Wasch-becken, Urinal o. Bidet Gäste-WC bodengleiche Dusche, Fliesen in gehobener Qualität (Boden u. Wand)	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten, struktur. Einzel- und Flächendekors	9%
		0,5	0,5			
Heizung	Einzelöfen Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nacht-stromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasserbereitung zusätzlicher Kaminanschluß	Solarkollektoren für Warmwasser-erzeugung und Heizung, Block-heizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridanlage, aufwändige zusätzl. Kaminanlage	9%
		1				
sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstrom-schutzschalter (FI), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage zentrale Lüftung m. Wärmetauscher Klimaanlage Bussystem	6%
		0,5	0,5			

1) einschließlich Baunebenkosten 17%

2) Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienwohnhäuser 1,05

Gebäudekennwerte für Gebäudeart						
Typ 1.12	570,00 €	635,00 €	730,00 €	880,00 €	1.100,00 €	
Außenwände	0,00 €	0,00	167,90	0,00	0,00	167,90 €
Dächer	0,00 €	95,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	95,25 €
Außentüren- Fenster	0,00 €	69,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	69,85 €
Innenwände	0,00 €	34,93 €	40,15 €	0,00 €	0,00 €	75,08 €
Deckenkonstruktion	0,00 €	0,00 €	80,30 €	0,00 €	0,00 €	80,30 €
Fußböden	0,00 €	15,68 €	18,25 €	0,00 €	0,00 €	34,13 €
Sanitäreinrichtungen	0,00 €	28,58 €	32,85 €	0,00 €	0,00 €	61,43 €
Heizung	0,00 €	57,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	57,15 €
Sonst.techn. Einricht.	0,00 €	19,05 €	21,90 €	0,00 €	0,00 €	40,95 €

Kostenkennwert (Summe)	682,03 €
Korrekturfaktor 1,5	**716,13 €**

8. Ermittlung des Ertragswerts (§27 ImmoWertV)

8.1 Mietertrag

Angaben zu einem Mietertrag, d.h. tatsächlich gezahltem Mietzins, liegen dem Unterzeichner nicht vor.

8.2 Nachhaltig erzielbarer Ertrag

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

Gemäß Mietspiegel der Stadt Frankenthal beträgt der Median der Netto-Kalt-Miete bei Wohnungen mit 99 qm im Median 7,05 €/qm. Je nach Lage, Alter und Ausstattung sind mittels eines Punktesystems Zu- und Abschläge zu errechnen. Der somit ermittelte fiktive Mietzins beträgt 7,83 €/qm Wohnfläche.

Der Mietspiegel wurde zum Stichtag 01.01.2022 erstellt, so daß ein marktangepasster Mietzins in Höhe von 8,45 €/m2 WoFl als nachhaltig erzielbarer Mietertrag der Berechnung zu Grunde gelegt wird.

Abstellräume außerhalb der Wohnung bleiben bei diesem Ansatz unberücksichtigt.

Aufgrund der Lage und Größe wird der Ertragswertberechnung eine Mietzins von 8,45 €/m² monatlich für die Wohnräume der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt. Dieser Wert versteht sich als nachhaltig erzielbarer Mietertrag -bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung.

8.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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

8.4 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

Nutzung	m²	€/m2	€/Monat	€/Jahr
Wohnraum 1	98,54	8,45	832,66	
Wohnraum 2	98,94	8,45	836,04	
Stellplatze			80,00	
Rohertrag				**20.984,- €**

8.5 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

4.766,- € / pa

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

8.6 Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)

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

Reinertrag: **16.218,- € / pa**

8.7 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze als empirische Werte des Verhältnisses „Jahresrohertrag zu Kaufpreis“ stellt der obere Gutachterausschuß im Grundstücksmarktbericht 2023 zur Verfügung.
Für Wohnraum in Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wird bei entsprechender Restnutzungsdauer, Lage und Wohnfläche ein Liegenschaftszins von 1,46 % angegeben. Unter Berücksichtigung des Standorts, der Nutzungsmöglichkeiten und der derzeitigen Marktsituation, wird der Wert von 1,46 % der Ertragswert-berechnung zugrunde gelegt.[1]

[1] Landesgrundstücksmarktbericht von Rheinland-Pfalz 2023

Berechnung des Liegenschaftszinssatzes

Anwendungsfunktion S1-2	LZ(p) = a + c x ln (rel.RND) + d x Wertermittlungsstichtag						
Anwendungsfunktion S3-6	LZ(p) = a + b x ln(WF) + c x ln(rel.RND) + d x Wertermittlungsstichtag						
Marktsegment		1	2	3	4	5	6
Koeffizienten							
a		11,822699	32,122859	32,31673	44,093334	35,451404	41,546202
b				-0,563688	-0,418555	-0,506564	0,420162
c		-1,233906	-0,348929	-0,013721	-0,040715	0,373188	1,690488
d		-2,0576E-04	-6,6465E-04	-6,1622E-04	-9,0067E-04	-6,9654E-04	-9,2902E-04
Standardabweichung (+/-)		1,29	1,18	0,91	0,92	0,85	1,15
Stichtag	31.10.2023	45230,00	GND	80	Rel.RND		0,4625
	01.01.2020	43831,00	RND	37	Ln(re.RND)		-0,77
Marktsegment		4					
		ln					
WF (qm)	99	4,60					
LZ		1,46					

s. LGMB 2023 Seite 171

8.8 Gebäudeertragswert

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

Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von angesetzt RND = 37 Jahren und einem Liegenschaftszins von 1,46 % ist der Vervielfältiger V = 28,431 (gerundet) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.
Der Reinertrag (16.218,- €/pa) abzüglich der Bodenverzinsung von 3.135,-€ (1,46 % von 214.720,- €) beträgt 13.084,- €/pa und entspricht dem Gebäudeertrag.

Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus der Multiplikation des Vervielfältigers mit dem Gebäudeertrag. Er beträgt 371.978,- Euro.

Gerundet: **372.000,- Euro**

8.9 Vorläufiger Ertragswert

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

Bodenwert	214.720,- €
Gebäudewert	371.978,- €
Summe	586.698,- €

Gerundet: **586.700,- Euro**

8.10 Sonstige wertbeeinflussende Faktoren
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) wurden analog dem Sachwertverfahren in Ansatz gebracht. (Siehe Seite 25)

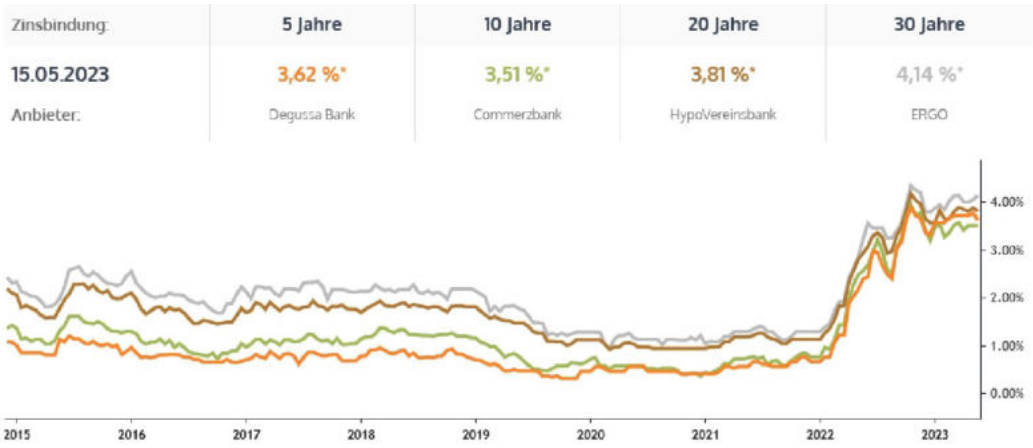
Luftbild der der Stadt Frankenthal von Süden,

8.11 Ertragswertberechnung

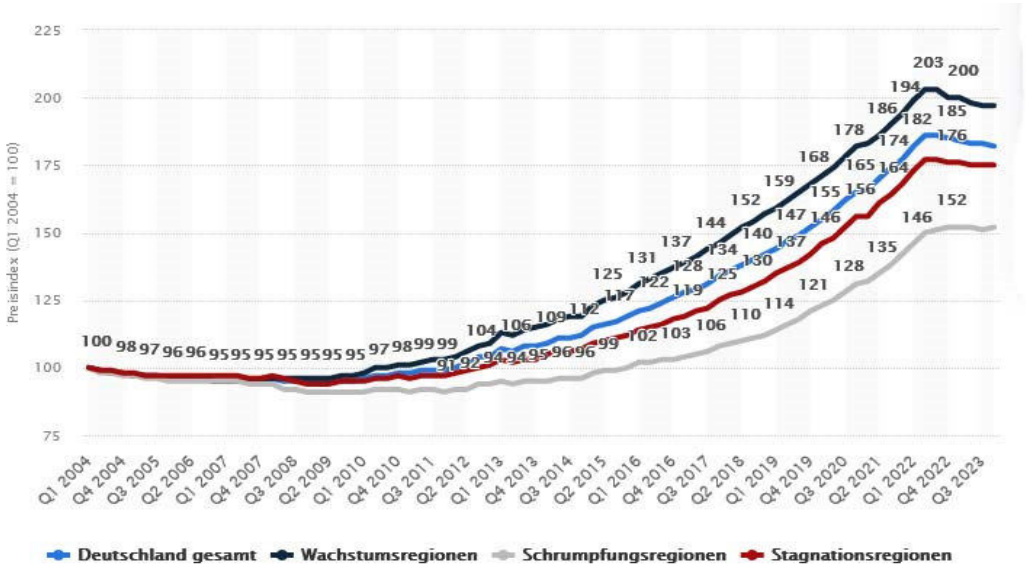
1	**ROHERTRAG**							
	Wohnfläche EG	98,54	qm	8,45	€/qm		832,66	€
	Wohnfläche OG	98,94	qm	8,45	€/qm		836,04	€
	Stellplatz	2,00	€ / Stk	40,00	€		80,00	€
	Rohertrag monatlich	197,48	qm				1.748,71	€
	Rohertrag jährlich						**20.984,47**	**€**
	Bewirtschaftungskosten (gem. II BV)							
	Verwaltungskosten Wohneinheit	343,69	€ pa	343,69	€ pa	2	687,38	€
	Verwaltungskosten Stellplatz	44,83	€ pa	44,83	€ pa	2	89,66	€
	Instandhaltungskosten Wohnhaus > 32 J	17,18	€ pa/qm	197,48	qm	1	3.392,71	€
	Instandhaltungskosten Garage	88,23	€ pa	88,23	€ pa	2	176,46	€
	Schönheitsreparaturen d. Mieter	-1,57	€ pa/qm	98,54	qm	0	0,00	€
	maschinell betriebener Aufzug	1,50	€ pa/qm	0,00	qm	0	0,00	€
	Mietausfallwagnis n. II BV	2,00%	€ pa	419,69	€ pa	1	419,69	€
	Summe Bew. Kosten						**4.765,90**	**€**
2	**REINERTRAG**	20.984,47	€ abzügl.	4.765,90	€		**16.218,58**	**€**
3	**BODENZINS**							
	Grundstücksgröße	671,00	qm					
	Bodenrichtwert s. Sachwert	320,00	€					
	Bodenwert s. Sachwert			214.720,00	€			
	Bodenwertanteil	100%	entspr.	214.720,00	€			
	Bodenzins	1,46%	von	214.720,00	€		3.134,91	€
4	**GEBÄUDEERTRAG**						**13.083,66**	**€**
	Restnutzungsdauer	37	Jahre					
	Liegenschaftszins p	1,46	%					
	Barwertfaktor (gerundet)	28,431						
5	**GEBÄUDEERTRAGSWERT**						**371.977,87**	**€**
6	**BODENWERT**						**214.720,00**	**€**
7	**ERTRAGSWERT (vorläufig)**						**586.697,87**	**€**
8	**BES. OBJEKTSPEZIFISCHE MERKMALE**							
	Abschlag Außenschätzung						-60.400,00	€
9	**ERTRAGSWERT**						**526.297,87**	**€**
	gerundet						**526.000,00**	**€**

9. Marktgeschehen

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



Zinsentwicklung



© Statista 2024

Immobilienpreisentwicklung

10. Wertzusammenstellung

Es wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert (siehe 6. dieses Gutachtens)	**215.000,- €***
Sachwert (siehe 7. dieses Gutachtens)	**515.000,- €***
Ertragswert (siehe 8. dieses Gutachtens)	**526.000,- €***

Verkehrswert aus Sachwert	**515.000,- €***

* Werte gerundet

11. Verkehrswert

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt die sich – aufgrund der Eigennutzung - vorrangig am Sachwert orientieren. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile, bewerte ich die Gebäude und Freifläche Schwabenstraße 20 A in 67227 Frankenthal, Flurstück 1540/5 zum Stichtag 31.10.2023

mit	**515.000,- Euro**
den ½ Anteil mit	258.000,- Euro

Worms, den 24.01.2024

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