

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**Oliver Schlegel**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

**Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)**

für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Pfarrer-Abel-Straße 15

67434 Neustadt/Weinstraße

T. 06321 39 99 0 F. 06321 39 99 21

info@as-immowert.de

**Az.: 24727**

**Az. Gericht: 1 K 17/23**

**Datum: 09.05.2025**

Ausfertigung Nr. 1 / 1

## Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Gewerbegebäude (Büro, Halle) bebaute Grundstück  
Grundbuch von Lindenberg, Blatt 910, Flurstück Nr. 220/2,  
Hauptstraße 185 in 67473 Lindenberg



**Auftraggeber:**

Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße

Robert-Stolz-Straße 20

67433 Neustadt an der Weinstraße

**Wertermittlungstichtag:**

27.08.2024

**Qualitätsstichtag:**

27.08.2024

**Verkehrswert:**

**435.000,00 €**

**Die vorhandenen Photovoltaikmodule  
sind bei der Wertfindung gemäß Mitteilung bei der Ortsbesichtigung nicht zu berücksichtigen**

Das Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 9 Seiten Anlagen

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN .....	3
1.1.	Bewertungsobjekt.....	3
1.2.	Auftraggeber.....	3
1.3.	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4.	Ortsbesichtigung / Teilnehmer .....	3
1.5.	Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag .....	3
1.6.	Hinweis.....	3
1.7.	Grundbuchauszug / Katasterangaben .....	4
1.8.	Arbeitsunterlagen / Auskünfte .....	5
1.9.	Feststellungen für das Gericht.....	5
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	6
2.1.	Makrolage.....	6
2.2.	Mikrolage .....	7
3	OBJEKTDESCREIBUNG .....	8
3.1.	Grundstücksgestalt und -größe .....	8
3.2.	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser .....	8
3.3.	Rechte und Belastungen.....	9
3.4.	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.5.	Entwicklungs- und Erschließungszustand .....	10
3.6.	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	11
3.7.	Gebäudeflächen.....	13
4	WERTERMITTLUNG .....	14
4.1.	Immobilienmarkt .....	14
4.2.	Wertermittlungsverfahren.....	14
4.3.	Verfahrenswahl und Vorgehensweise .....	14
4.4.	Bodenwertermittlung .....	15
4.5.	Ertragswertermittlung .....	17
4.6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
4.7.	Verfahrensergebnis.....	21
4.8.	Verkehrswert .....	22
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN .....	23
	ANLAGEN.....	24
	Anlage 1: Makrolage .....	24
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	25
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Flurstücks.....	26
	Anlage 4: Grundriss Gebäudeteil 1 - Büro.....	27
	Anlage 5: Grundriss Gebäudeteil 2 - Halle .....	28
	Anlage 6: Fotos.....	29

## **1 ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1. Bewertungsobjekt**

Das Bewertungsobjekt ist ein mit einem Gewerbeobjekt (Büroräume und Lagerhalle) bebautes Grundstück in 67473 Lindenberg, Hauptstraße 185.

### **1.2. Auftraggeber**

Auftraggeber ist das Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße, Robert-Stolz-Straße 20, 67433 Neustadt an der Weinstraße.

### **1.3. Auftragsinhalt / Bewertungszweck**

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung i.S.v. § 194 BauGB des o.a. Bewertungsobjektes zu Zwecken der Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG mit Schreiben vom 30.04.2024.

Allgemein ist der Verkehrswert des Objekts so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhen (Verkehrswert im unbelasteten Zustand). Ist eine Belastung vorhanden, so wird der Einfluss auf den Verkehrswert getrennt ermittelt und ausgewiesen. Falls mehrere Grundstücke vorhanden sind, muss jedes Grundstück einzeln bewertet werden. Ein Grundstück in diesem Sinn ist jedes unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis aufgeführte Grundstück. Auch wenn mehrere selbstständige Grundstücke mit demselben oder mehreren Gebäuden bebaut sind, müssen sie gemäß § 63 ZVG einzeln bewertet werden.

Das Gutachten soll 1-fach angefertigt und zusätzlich auch im pdf-Format zur Verfügung gestellt werden. Das Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 9 Seiten Anlagen.

### **1.4. Ortsbesichtigung / Teilnehmer**

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde nach Abstimmung mit den Beteiligten am 27.08.2024 durchgeführt.

Zum Ortstermin erschienen die Antragstellerin XXX mit Mann und mit Prozessbevollmächtigtem Rechtsanwalt XXX und XXX in Vertretung für Antragsgegnerin XXX zu dem Ortstermin.

Bei der Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlage nahmen RA XXX und XXX teil.

Es bestand Zugang zum Bewertungsobjekt. Alle Bereiche waren zugänglich und konnten in Augenschein genommen werden.

### **1.5. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag**

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

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

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 27.08.2024.

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

### **1.6. Hinweis**

Für die Wertermittlung wird ein geräumter Zustand angenommen.



### 1.7. Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Das Ausfertigungsdatum und das Datum der letzten Änderung sind auf dem Auszug abgeschnitten und nicht lesbar. Es wird unterstellt, dass der Ausdruck mit Erteilung des Auftragsschreibens aktuell war.

Amtsgericht	Neustadt an der Weinstraße
Grundbuch	Lindenberg
Grundbuchblatt	910
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> Gemarkung: Lindenberg Flurstück Nr.: 220/2 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße, Größe: 2.754 m <sup>2</sup>

Die Katasterangaben im Grundbuchauszug stimmen mit den Angaben im vorliegenden Flurstücks- und Eigentüternachweis überein.

Zur tatsächlichen Nutzung wird die Info gegeben: Industrie- und Gewerbefläche -allgemein.

Abteilung I: (Eigentümer)	2b XXX 2c XXX 2.4 XXX 2.5 XXX
Abteilung II: (Lasten und Beschränkungen)	<u>lfd. Nr. 2:</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neustadt – Vollstreckungsgericht, 1 K 17/23); eingetragen am 21.12.2023. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.
Abteilung III: (Grundpfandrechte)	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.  Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

### **1.8. Arbeitsunterlagen / Auskünfte**

#### **Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:**

- Grundbuchauszug, Blatt 910, Datum des Ausdrucks unbekannt

#### **Von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt:**

- keine

#### **Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:**

- Bodenrichtwert 2024, Premiumdienst, abgerufen über das GeoPortal Rheinland-Pfalz
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 09.07.2024, Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
- Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 09.07.2024, Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Eingang am 22.07.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 02.12.2024
- Auskunft von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vom 09.12.2024
- Abruf der Denkmalliste des Landkreises Bad Dürkheim, abgerufen über [www.gdke-rlp.de](http://www.gdke-rlp.de)
- Auskunft zum Abgabenzustand, Verbandsgemeinde Lambrecht, vom 03.12.2024
- Recherche von Marktberichten, Marktdaten, Kaufpreisen und Mieten
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 27.08.2024
- Fotodokumentation

### **1.9. Feststellungen für das Gericht**

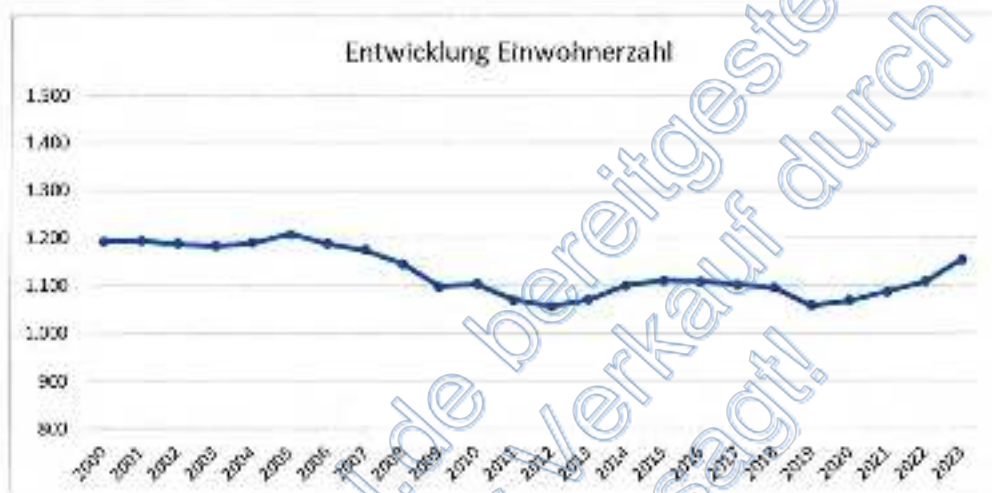
- Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:**  
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach vorliegenden Erkenntnissen nicht (vgl. Kap. 3.4.5).
- Name des Verwalters und Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:**  
Das Objekt ist nicht nach WEG aufgeteilt.
- Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind:**  
Nach Angabe ist ein Raum im Bewertungsobjekt von XXX als Büro unentgeltlich genutzt.
- Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:**  
Nicht relevant.
- Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:**  
Zum Wertermittlungstichtag war das Bewertungsobjekt bis auf ein unentgeltlich genutztes Büro leerstehend.
- Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden:**  
Nach Angabe keine.
- Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:**  
Ein Energieausweis wurde bislang für das Bewertungsobjekt nicht erstellt bzw. wurde mir nicht zur Verfügung gestellt.

## 2 LAGEBESCHREIBUNG

### 2.1. Makrolage

Die Gemeinde Lindenberg (Pfalz) liegt im Südosten von Rheinland-Pfalz im Pfälzer Wald im Landkreis Bad Dürkheim. Verwaltungstechnisch ist die Gemeinde zugehörig zur Verbandsgemeinde Lambrecht, neben Lindenberg sind 6 weitere Gemeinden Teil der Verbandsgemeinde.

Rd. 1.143 Einwohner (Stand 31.12.2023) zählt Lindenberg, die Einwohnerzahl hat seit 2013 um + 2,4 % zugenommen.



Der Anteil der Altersgruppe 65 Jahre und älter beträgt in Lindenberg 21,6 %, in Ortsgemeinden gleicher Größenklasse liegt der Anteil bei 23,5 %.<sup>1</sup>

In der Landesplanung ist die benachbarte Gemeinde Lambrecht (Pfalz) als Grundzentrum klassifiziert.

In der kleinen Ortschaft gibt es einige Handwerksbetriebe.

Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner für Lindenberg beträgt 99,8, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0.<sup>2</sup>

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Bad Dürkheim liegt mit 4,7 % (Stand: August 2024) 0,8 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,4 % unter dem Bundesdurchschnitt.<sup>3</sup>

Lindenberg ist im Fernstraßennetz über die A65 und B39 zu erreichen, die Anschlussstelle A 65 Neustadt-Nord ist rd. 11,5 km entfernt, die Anschlussstelle A 6 Enkenbach-Alsenborn ist rd. 25 km entfernt.

Die Bundesstraßen B39 und B37 führen durch das Neustädter Tal in Ost-West-Richtung von Speyer nach Kaiserslautern. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 111 km zu erreichen. In Lambrecht gibt es einen Bahnhof mit Anschluss an den Regionalverkehr der Bahnstrecke Kaiserslautern - Mannheim.

Die nächsten größeren Städte sind Neustadt, Ludwigshafen und Kaiserslautern.

<sup>1</sup> Quelle: [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

<sup>2</sup> GIK-Regionaldaten 2023 veröffentlicht durch die RHEINPFALZ Verlag und Druckerei GmbH & Co. KG

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

## **2.2. Mikrolage**

### Lage

Das Objekt befindet sich am nördlichen Ende der Ortschaft in der Hauptstraße.

### Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht überwiegend aus reinen Wohnhäusern in offener, meist 2-geschossiger Bauweise.

### Immissionen

Aufgrund der Lage und der Nutzung in der Nachbarschaft (keine lärmintensiven Betriebe) ist nicht mit störenden Immissionen zu rechnen.

Gegenteiliges wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.

### Verkehrs- und Geschäftslage

Der Bahnhof Lambrecht mit Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Mannheim und Kaiserslautern ist ca. 2,7 km entfernt. Die nächste Bushaltestelle (Lindenberg, Gemeindeplatz) mit Anschluss nach Lambrecht und Neustadt liegt in ca. 1.000 m Entfernung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ausreichender Anzahl in Lambrecht und Neustadt vorhanden. In Lindenberg gibt es eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Lambrecht (Realschule plus) und in der kreisfreien Stadt Neustadt.

Die medizinische Versorgung ist durch eine ausreichende Anzahl an Ärzten und Apotheken im Lambrecht und das Krankenhaus Hetzelstift in Neustadt gewährleistet.

### Freizeitmöglichkeiten

Freizeitmöglichkeiten rund um Lindenberg sind durch die Lage am Pfälzer Wald in ausreichender Anzahl im Aktivbereich (Wandern, Radfahren, Klettern) vorhanden.



### 3 OBJEKTBESCHREIBUNG

#### 3.1. Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück Flurstück Nr. 220/2 liegt nordwestlich der Hauptstraße.

Das Grundstück grenzt auf einer Breite von rd. 37 m an die Hauptstraße, ab einer Grundstückstiefe von rd. 25 m nimmt das Grundstück eine Breite von bis zu rd. 44 m an.

Die maximale Grundstückstiefe liegt bei rd. 70 m.

Der Zuschnitt ist unregelmäßig.

Die Grundstücksgröße ist mit 2.754 m<sup>2</sup> im Flurstücks- und Eigentümerschein angegeben und wurde anhand der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Die Geländetopografie ist von Nordost nach Südwest leicht abfallend, das Grundstück selbst ist weitgehend eben.

Durch das Tal verläuft der Schlangentalbach. Im Bereich des Bewertungsobjekts ist der Bachlauf verrohrt.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risikobereich überflutungsgefährdeter Gebiete.<sup>4</sup>

#### 3.2. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreis bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen hinsichtlich der Tragfähigkeit wurden nicht angestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets mit RVO, das nächste Wasserschutzgebiet (Silbertal) liegt nördlich der Ortschaft.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Quelle: <https://gda.wasser.rlp-umwelt.de>

<sup>5</sup> Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

### **3.3. Rechte und Belastungen**

#### **3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen**

Im Grundbuch von Lindenberg, Blatt 910, ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk eingetragen.

Im Grundbuch von Lindenberg, Blatt 910, ist in Abteilung II ist folgende Eintragung vorhanden (vgl. Kap. 1.7):

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk vom 21.12.2023

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung beigemessen.

#### **3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen**

Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht entgeltlich vermietet.

Nach Angabe wird ein Raum in dem Objekt unentgeltlich und ohne schriftliche Mietvereinbarung durch XXX genutzt.

Sonstige Rechte und Lasten / Beschränkungen sind mir nicht bekannt.

### **3.4. Rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück Flurstück Nr. 220/2 als Wohnbaufläche dar.

Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Lambrecht liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, Bauvorhaben sind daher nach § 34 BauGB einzustufen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Es gibt keine sonstigen Satzungen der Gemeinde Lindenberg im Bereich des Bewertungsobjekts.

#### **3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation**

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt.

Bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim wurden Unterlagen aus der Bauakte angefordert.

Es wurden Unterlagen zur Errichtung von Garagen bzw. Abstell- und Wartungsraum (1970), zur Erweiterung zur Werkstätte (1971), zum Hallenneubau (1973), zur Erweiterung der Werkstatthalle (1984), zur Erweiterung des Geschäftsgebäudes und Nutzungsänderung als Büro (1986) und zur Erweiterung eines Bürogebäudes (1988) bereitgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und die Einhaltung aller mit der Baugenehmigung erteilten Auflagen unterstellt.

#### **3.4.3 Denkmalschutz**

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Bad Dürkheim ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt.

#### **3.4.4 Baulasten**

Von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim wurde schriftlich mitgeteilt, dass auf dem Grundstück, Flurstück-Nr. 220/2, Gemarkung Lindenberg, keine Baulasten eingetragen sind.

### 3.4.5 Altlasten / Kontamination

Altlasten sind erstens stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder angelagert wurden (Altablagerungen) und zweitens Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Eine Auskunft aus dem Bodenkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde eingeholt. Demnach ist das angefragte Grundstück Flurstück Nr. 220/2 im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Der Sachverständige wurde nicht beauftragt Bodenuntersuchungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse für die Wertermittlung unterstellt. Des Weiteren wird unterstellt, dass bezüglich der Schutzgüter Grundwasser und Bodenluft im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Belange kein Handlungsbedarf besteht.

### 3.5. Entwicklungs- und Erschließungszustand

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

Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Lambrecht ist das Grundstück Flurstück Nr. 220/2 erstmalig erschlossen, hierfür wurden bereits Beiträge erhoben.

Des Weiteren werden in Lindenberg wiederkehrende Beiträge nach dem A-Modell erhoben, das heißt es erfolgt eine jährliche Spitzabrechnung des beitragsfähigen Aufwands für Ausbaumaßnahmen von Verkehrsanlagen in der Ortsgemeinde.

Das Grundstück wird somit zum Stichtag bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei eingestuft. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück wird als baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 4) eingeordnet.



### 3.6. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.6.1 Allgemeines

Bezüglich der Gebäudetechnik und der Leitungen wurden weder Dichtigkeits- noch Funktionsprüfungen durchgeführt. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Leitungen ausgegangen.

Beschrieben werdend die dominierenden Merkmale und Ausstattungen. Abweichungen in untergeordneten Teilbereichen können vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Auf dem Grundstück sind 2 Baukörper errichtet, diese werden in der nachfolgenden Beschreibung mit Gebäudeteil 1 - Büro (Verwaltung) und Gebäudeteil 2 - Halle bezeichnet.

Auf den Dächern und am Gebäude sind Solarmodule einer Photovoltaikanlage montiert. Nach Angabe ist die Anlage nicht im Eigentum der Eigentümer, daher bleibt diese und die Anlagenbestandteile bei der Wertermittlung außer Betracht.

#### 3.6.2 Gebäudeteil 1 - Büro

Gebäudeteil 1 wurde in unterschiedlichen Bauabschnitten errichtet (1970, 1971, 1986, 1988).

Zugang zum Gebäude besteht von der Straßenseite durch eine 1-fach drahtverglaste Aluminium-Rahmentür, auf der Gebäudelängsseite (Nordostseite) ist eine weitere Zugangstür vorhanden.

Die Außenwände sind gemauert.

Die Fenster sind aus unterschiedlichen Baujahren.

Die Eindeckung besteht aus Faserzementwellplatten.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten ist unterschiedlich, siehe hierzu Fotos in der Anlage.

Vorhanden sind Sanitärräume und ein nachträglich eingebautes Badezimmer mit Dusche.

Nach Angabe werden die baulichen Anlagen von dem auf der anderen Straßenseite befindlichen Gebäude mitbeheizt, eine eigene Heizung ist nicht vorhanden. Es ist ein Gasanschluss vorhanden, die Gasuhr ist allerdings nicht vorhanden.

##### Büros:

Bodenbeläge: Fliesen, Nadelfilz

Wandbekleidungen: Tapete, Profilholz

Deckenbekleidung: abgehangte Rasterdecke

Fenster: aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollladen.



Raumwärmeverteilung über Stahlradiatoren/Kompaktheizkörper.

Dusche/WC:

Bodenbelag Fliesen, Wände Fliesen, Deckenbekleidung aus Holz.

Ausstattung: WC wandhängend, Waschtisch, Dusche.

2 WC:

Bodenbelag Fliesen, Wände Fliesen

Jeweils Vorraum mit Handwaschbecken und 2 WC wandhängend.

### **3.6.3 Gebäudeteil 2 - Halle**

Das Baujahr der Halle ist ca. 1973.

Die Außenwände sind gemauert. Sichtmauerwerk mit Anstrich.

Gemäß Baubeschreibung Profilstahl-Halle, stützenfrei. Die nutzbare Höhe wurde nicht gemessen.

Die Eindeckung besteht aus Welleternitplatten. Die Untersicht ist mit Profilhölz bekleidet.

Bodenbelag Beton.

Die Halle ist über Kunststofffenster in alle Himmelsrichtungen belichtet.

Zugang über Rolltor.

Es ist ein Deckenlüfter vorhanden, die Halle wurde nach Angabe in der Vergangenheit jedoch nicht temperiert.

Dem Bedarf entsprechende Elektroinstallation mit Kippsicherungen.

WC/Umkleideraum:

Im nordwestlichen Hallenbereich abgetrennt.

Bodenbelag Fliesen, Wände Fliesen ca. 2 m hoch.

Ausstattung: Handwaschbecken und Stand-WC, wandhängender Spülkasten.

Auf der Südseite ist ein Kaltlagerbereich angebaut.

Holzkonstruktion.

Bodenbelag Betonknochensteinpflaster.

### **3.6.4 Außenanlagen**

Versorgungsleitungen.

Befestigte und unbefestigte Flächen (Pflaster/Schotter).

Gartenanlage.

### **3.6.5 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden**

Das Geschäftsgebäude befindet sich am nördlichen Ende von Lindenberg, umgeben überwiegend von wohnbaulicher Nutzung.

Die Lage kann als unterdurchschnittliche Geschäftslage für ein Gewerbeobjekt eingestuft werden.

Die Außenansicht des Gebäudes weist insgesamt ein gepflegtes Erscheinungsbild auf.

Die Gebäudeteile wurden in mehreren Abschnitten dem Bedarf angepasst.

Die Ausstattung entspricht in weiten Teilen dem bauzeitlichen Standard und wurde nur in geringem Umfang erneuert (teilweise Sanitärbereich, einzelne Büros).

Die energetischen Eigenschaften entsprechend weitestgehend den bauzeitlichen Standards.

Die Raumaufteilung wurde an die über Jahrzehnte gewachsenen Nutzerbedürfnisse angepasst.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende/r Schäden, Unterhaltungsstau und Besonderheiten festgestellt, die über dem Gebäudealter entsprechende Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen hinausgehen und einer fehlenden Instandhaltung zu zuordnen sind:

- Senkrechte und abgetreppte Risse im Mauerwerk der Halle.
- Die bauliche Anlage verfügt nicht über eine eigene Heizung und wird nach Angabe vom Gebäude Hauptstraße 228 mit Wärme versorgt.
- Die Eindeckung besteht aus Faserzementplatten, vermutlich asbesthaltig.

Die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit werden insgesamt als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

### 3.7. Gebäudeflächen

Die nachfolgenden Flächenangaben sind im Rahmen der Wertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt, jedoch nicht separiert von der Ausfertigung zu verwenden.

Der Sachverständige wurde nicht mit der Erstellung eines Flächenaufmaßes beauftragt. Die Bruttogrundfläche und die Mietfläche stammen aus zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Bruttogrundfläche (BGF):

Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt:  
für Gebäudeteil 1 - Büro mit rd. 396 m<sup>2</sup>,  
für Gebäudeteil 2 – Halle mit rd. 441 m<sup>2</sup>.

Nutzfläche (NF):

Eine Nutzflächenberechnung aus der Bauakte liegt vor.  
Die vorliegenden Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft und geringfügig angepasst. Aus den Unterlagen konnte eine Nutzfläche von rd. 773 m<sup>2</sup> nachvollzogen werden.  
Der Flächenansatz für die Wertermittlung erfolgt mit insgesamt 773 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen

- rd. 354 m<sup>2</sup> auf die Räumlichkeiten in Gebäudeteil 1,
- rd. 419 m<sup>2</sup> auf den Gebäudeteil 2.

## 4 WERTERMITTLUNG

### 4.1. Immobilienmarkt

Gemäß Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 ist auf dem Teilmarkt der bebauten Wirtschaftsimmobilien (Handelsgebäude, Bürogebäude, Industrie-/Produktionsgebäude, Teileigentum (gewerbl.), Beherbergungs-/Gastronomiegebäude, übrige bebaute Grundstücke) der Geldumsatz bei rückläufiger Transaktionszahl in Deutschland im Zeitraum 2019 bis 2022 mit Schwankungen relativ stabil geblieben. Bei den bebauten Wirtschaftsimmobilien liegt der anteilige Umsatz von Industrie-/Produktionsgebäuden bei 15,7 %.

Angesichts der großen Bandbreiten an Branchen, Nachfragern, Nutzungen und Immobiliensegmenten sind die Wirtschaftsimmobiliemärkte sehr vielfältig und deutlich komplexer strukturiert als die Wohnungsmärkte. In der Konsequenz benötigt die Marktbeobachtung hierfür ein breiteres Spektrum an möglichen und relevanten Kenngrößen. Neben den Rahmendaten Flächenangaben, Bauvolumina und Mieten oder Kaufpreise haben auch die Konjunkturstimmung oder die Bewertung von der Lageattraktivität Einfluss auf die Entwicklungen und Entscheidungen in der Immobilienbranche.

#### IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

Für die Gemeinde Lindenberg sind keine Miet- und Kaufpreisdaten im Zeitraum Q2/2022 bis Q3/2024 verfügbar.

### 4.2. Wertermittlungsverfahren

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

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

Die drei normierten Verfahren sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bzgl. ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale. Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen. Orientiert sich die Preisbildung nicht am Ertrag, sondern an der Substanz der baulichen Anlagen und Grund und Boden und steht die Eigennutzung, so kommt das Sachwertverfahren zum Ansatz.

### 4.3. Verfahrenswahl und Vorgehensweise

Das Bewertungsobjekt dient ausschließlich gewerblichen Zwecken. Es handelt sich um eine Wirtschaftsimmobilie, einem bebauten Grundstück, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt.

Nach allgemeiner Auffassung und der Empfehlung des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz ist das Bewertungsobjekt einem Teilmarkt zu zuordnen, bei dessen Werteinschätzung am Markt in erster Linie das Ertragswertverfahren heranzuziehen ist. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge aus dem Grundstück.

Für die Wertableitung wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

#### **4.4. Bodenwertermittlung**

##### **4.4.1 Allgemeines**

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

##### **4.4.2 Bodenrichtwert**

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

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

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

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 110,00 €/m<sup>2</sup>, Bodenrichtwertzone (0100), mit den folgenden Merkmalen: baureifes Land, beitragsfreier Zustand, Wohngebiet (W), offene Bauweise, Grundstückstiefe 40 m, Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>.

Die angrenzende Bodenrichtwertzone ist für eine gemischt genutzte Bebauung mit 90 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Lindenberg hat eine Bodenrichtwertzone für Gewerbe an der B 39 Richtung Lambrecht. Der zugehörige Bodenrichtwert beträgt 40 €/m<sup>2</sup>.

In Lambrecht finden sich die nächsten Bodenrichtwertzonen für Gewerbegebiete. Die Bodenrichtwertangaben liegt auch dort bei 40 €/m<sup>2</sup>.

##### **4.4.3 Bodenwertentwicklung**

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

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone von 2014 bis 2024 um rd. 37,5 % nach oben entwickelt. Die letzte Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgte von 2022 auf 2024 um 10 €/m<sup>2</sup> auf 110 €/m<sup>2</sup> und basiert auf den Auswertungen des Gutachterausschusses Rheinpfalz.

Aufgrund der aktuellen Grundstücksmarktentwicklung wird eine konjunkturelle Anpassung für nicht erforderlich eingeschätzt.



#### 4.4.4 Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

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

Lage: Das Grundstück weist innerhalb der Bodenrichtwertzone eine durchschnittliche Lage auf.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist eine normierte Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> angegeben. Das zu bewertende Grundstück weist eine Fläche von 2.754 m<sup>2</sup> auf. Im vorliegenden Fall wird auf eine Größenanpassung verzichtet.

Zuschnitt: Der Zuschnitt ist leicht unregelmäßig.

Abgabenrechtliche Situation: Es wird davon ausgegangen, dass alle wertanteiligen Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB entrichtet sind. Anderweitige Auskünfte wurden mir vom Auftraggeber nicht übermittelt. Insofern ist keine Anpassung zum Bodenrichtwert erforderlich.

Sonstiges: Durch Baurecht ist keine bestimmte Grundstücksnutzung vorgegeben, daher erfolgt auf den Bodenrichtwert kein Abschlag, wie er für eine reine gewerbliche Nutzung ansonsten üblich ist.

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW		=	110,00 €/m <sup>2</sup>
<u>Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts</u>			
Entwicklungszustand	0 % x	110,00 €/m <sup>2</sup>	= 0,00 €/m <sup>2</sup>
Lage	0 % x	110,00 €/m <sup>2</sup>	= 0,00 €/m <sup>2</sup>
Größe	0 % x	110,00 €/m <sup>2</sup>	= 0,00 €/m <sup>2</sup>
Zuschnitt	0 % x	110,00 €/m <sup>2</sup>	= 0,00 €/m <sup>2</sup>
Sonstiges	0 % x	110,00 €/m <sup>2</sup>	= 0,00 €/m <sup>2</sup>
angepasster BRW		=	110,00 €/m <sup>2</sup> rd. 110,00 €/m <sup>2</sup>
<u>Marktkonformer Bodenwert</u>			
Bodenwert	110,00 €/m <sup>2</sup>	x 2.754 m <sup>2</sup>	= 302.940,00 € rd. 303.000,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert mit **rd. 303.000,00 €** begutachtet.

#### 4.5. Ertragswertermittlung

##### 4.5.1 Allgemeines

Im allgemeinen Ertragswertverfahren ergeben der Bodenwert und der Gebäudeertragswert den vorläufigen Ertragswert. Zunächst wird der Rohertrag aus der Mietfläche und der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ermittelt. Anschließend berechnet sich der Reinertrag aus der Differenz von Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird durch die Verzinsung von Grund und Boden in den Boden- und Gebäudeertrag aufgeteilt. Durch Kapitalisierung des Gebäudeertrags mit dem, durch den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer definierten, Barwertfaktor wird der Gebäudeertragswert bestimmt, der durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Ertragswert führt.

##### 4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

###### Rohertrag

Der Rohertrag wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

**Tatsächliche Erträge:** Das Objekt war zum Wertermittlungsstichtag nicht entgeltlich vermietet.

**Marktüblich erzielbare Erträge:** In Lindenberg bzw. für Lambrecht gibt es keinen Gewerbemietenspiegel. Die Industrie- und Handelskammer Pfalz verweist auf Nachfrage auf Veröffentlichungen des Immobilienverbandes Deutschland. Im IVD Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz sind Büromieten für die Orte Neustadt und Haßloch veröffentlicht, Mieten für Lagergebäude sind im Preisspiegel hingegen nicht aufgeführt.

Die Büromieten liegen in Haßloch für einen einfachen Nutzungswert bei 5,50 €/m<sup>2</sup> und für einen mittleren Nutzungswert bei 7,00 €/m<sup>2</sup>. In Neustadt sind es 5,25 €/m<sup>2</sup> und 6,50 €/m<sup>2</sup>.

Aus eigenen Aufzeichnungen sind vergleichbare Mieten für Warmlagerhallen schwerpunktmäßig innerhalb einer Spanne von 3,50 €/m<sup>2</sup> und 4,50 €/m<sup>2</sup> zu erwarten, Kaltlagerhallen zwischen 2,50 €/m<sup>2</sup> und 4,00 €/m<sup>2</sup>.

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption, der Größe, der Lage, des Alters, der Zufahrtsmöglichkeiten und des Standards mit gerundet 5,00 €/m<sup>2</sup> für die Büro- und Sozialraumflächen und mit gerundet 3,00 €/m<sup>2</sup> für die Hallenfläche als angemessen betrachtet.

Für den Holzanbau erfolgt ein pauschaler Mietansatz von 100 € pro Monat.

Die Stellplätze sind im Mietansatz für das Gesamtobjekt berücksichtigt.

Dies entspricht in der Summe einem Mietansatz von monatlich rund 3.130 €.

Hinweis: Bei dem angesetzten Mietwert erfolgte keine Ermittlung im Sinne eines Mietwertgutachtens.

###### Nutzfläche

Vgl. auch Kap. 3.7.

Die Nutzfläche wird mit rd. 773 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht, davon entfallen rd. 354 m<sup>2</sup> auf Gebäudeteil 1 (Büro- und Sozialflächen) und rd. 419 m<sup>2</sup> auf den Gebäudeteil 2 (Hallenfläche).

###### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Vom Gutachterausschuss werden seit der Veröffentlichung des Landesgrundstücksmarktberichts 2023 die Liegenschaftszinssätze nicht mehr auf der Grundlage von pauschalen Bewirtschaftungskostenansätzen ermittelt, sondern nach Einzelkostenansätzen gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Die Einzelkostenansätze sind auf Seite 4.5.3 aufgeführt.

**Gesamtnutzungsdauer (GND)/ Restnutzungsdauer (RND)**

Die dem Wertermittlungsmodell des Oberen Gutachterausschuss für Rheinland-Pfalz zugrunde liegenden Ansätze beziehen sich auf die Orientierungswerte für Gesamtnutzungsdauern (GND) von Gebäuden in der ImmoWertV 2021 Anlage 1. Für Betriebs- und Werkstätten sowie Produktionsgebäude werden demnach Gesamtnutzungsdauern von 40 Jahren zugeordnet. Diese Gebäudetypen enthalten in der Regel einen Büroflächenanteil.

Das Wertermittlungsmodell bezieht sich auf eine GND von 40 Jahren.

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen GND und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist darauf zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Modernisierungen, die zwischenzeitlich durchgeführt wurden, sind entsprechend des in der ImmoWertV 2021 Anlage 2 dargestellten Modells zu berücksichtigen.

Die bauliche Gesamtanlage ist über Jahre gewachsen und weist unterschiedliche Baujahre zwischen 1970 und 1988 auf.

Die Bestimmung der RND aus dem Unterschiedsbetrag lässt sich daher, ebenso wie das in Anlage 2 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen, nur bedingt anwenden. Daher erfolgt eine freie Schätzung der Restnutzungsdauer.

Nach dem Eindruck bei der Ortsbesichtigung wird eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren geschätzt, in der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung eine wirtschaftliche Nutzung der baulichen Anlage voraussichtlich stattfinden kann.

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 und § 34 ImmoWertV 2021)**

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 dient der Liegenschaftszinssatz der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2024 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Lager- und Produktionshallen von 4,5 – 8,5 %.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Rheinland-Pfalz hat der Obere Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Wirtschaftsimmobilien, darunter für Lagergebäude sowie Betriebs- und Werkstätten, abgeleitet. Für die Auswertung der rein gewerblich genutzten Immobilien stehen nur sehr wenige geeignete Kauffälle zur Verfügung, daher wurden die Ergebnisse mit dem Hinweis veröffentlicht, dass diese mit einer sehr hohen Unsicherheit behaftet sind. Für die Ableitung wurden 39 Kauffälle aus dem Zeitraum 01/2019 bis 12/2021 (Median 12/2019) ausgewertet und die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte in Form von Mittelwertbildungen.

Der mittlere Liegenschaftszinssatz ist für ein Bodenwertniveau von 60 €/m<sup>2</sup> mit 4,7 % und einer Standardabweichung von +/- 0,66 ausgewiesen. Die Ø RND der Stichprobe beträgt 17 Jahre (7 – 34 Jahre), die Ø Nutzfläche beträgt 1.091 m<sup>2</sup> (65 – 13.312 m<sup>2</sup>).

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren und Risiken wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit den Kenntnissen aus dem Landesgrundstücksmarktbericht innerhalb der Standardabweichung mit 4,7 % in Ansatz gebracht.

**Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)**

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 15 Jahren RND und 4,7 % 10,593.

**Marktanpassung**

Die Marktanpassung nach § 21 Absatz 1 ImmoWertV 2021 erfolgt im Ertragswertverfahren in der Regel über den Liegenschaftszinssatz.

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

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

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m <sup>2</sup> /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Gebäudeteil 1	354,0 m <sup>2</sup>	5,00 €	1.770,00 €	21.240,00 €
Gebäudeteil 2	419,0 m <sup>2</sup>	3,00 €	1.257,00 €	15.084,00 €
Holzanbau	1 Stk.	100,00 €	100,00 €	1.200,00 €
<b>Summe</b>			<b>3.127,00 €</b>	<b>37.524,00 €</b>

**Jahresrohertrag** **37.524,00 €**

**./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten**

Verwaltungskosten	3 %	x	37.524,00 €	=	1.125,72 €	
Instandhaltungskosten Büro	354 m <sup>2</sup>	x	13,80 €/m <sup>2</sup>	=	4.885,20 €	
Instandhaltungskosten Halle	419 m <sup>2</sup>	x	4,14 €/m <sup>2</sup>	=	1.734,66 €	
Mietausfallwagnis	4 %	von	37.524,00 €	=	1.500,96 €	9.246,54 €

**Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag** **28.277,46 €**

**./. Verzinsung des Bodenwertes** **14.241,00 €**

**Reinertrag Gebäude** **14.036,46 €**

Restnutzungsdauer 15 Jahre

Liegenschaftszinssatz 4,7 %

x Barwertfaktor 10,593

**Ertragswert der baulichen Anlagen** **148.688,22 €**

**+ Bodenwert** **303.000,00 €**

**Vorläufiger Ertragswert** **451.688,22 €**

**Vergleichskennziffern**

vorläufiger Ertragswert je m<sup>2</sup> Nutzfläche rd. 584 €/m<sup>2</sup> WF

Rohertragsvervielfältiger 12,04

Reinertragsvervielfältiger 15,97



#### 4.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Die in Kap. 3.6.5 beschriebenen Punkte werden kostenmäßig mit einem wertrelevanten (anteiligen) oder ggf. abgezinsten Ansatz beziffert. Der wertrelevante Ansatz muss hierbei nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

##### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

###### **Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten**

Die in Kap. 3.6.5 aufgeführten Punkte werden insgesamt mit einem pauschalen Ansatz von rd. 15.000,00 € berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Schätzungen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes, d.h. es wird ein Ansatz gewählt, der die Kosten nicht in vollem Umfang berücksichtigt und somit keine Auswirkung auf den Ansatz der Restnutzungsdauer hat. Es sind nur Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten berücksichtigt, keine vollständige Bauteilerneuerung.

Die Minderung durch Bauschäden/-mängel fließt, entsprechend dem Verhalten der Marktteilnehmer üblicherweise nicht zu 100 % in die Bewertung ein. Für Wohnbauflächen wurden im Landesgrundstücksmarktbericht Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten veröffentlicht, diese berücksichtigen den Umstand, dass bei niedrigen Bodenwerten die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten i.d.R. in voller Höhe als Kaufpreisminderung durchgesetzt werden können, in hochpreisigen Lagen mit starker Nachfrage können diese Kosten üblicherweise nicht voll kaufpreismindernd durchgesetzt. Diese Marktanpassungsfaktoren wurden nicht für Gewerbeimmobilien untersucht, vom Gutachterausschuss wird in der Modellbeschreibung jedoch auf diese Auswertung verwiesen.

In der Summe handelt es sich hierbei um Besonderheiten, die auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise mit Abschlägen bemessen werden. Die Minderung wird auf 80 % geschätzt und ist in dem obigen Ansatz bereits berücksichtigt.

Als wertrelevanter Abschlag verbleiben somit **rd. 15.000,00 €**, die als Abschlag auf die vorläufig ermittelten Verfahrenswerte angewendet werden.

#### 4.7. Verfahrensergebnis

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich das nachfolgende Verfahrensergebnis.

	Ertragswert
<b>vorläufiger Wert</b>	451.688,22 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
Siehe Kap. 4.6	- 15.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>436.688,22 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>437.000,00 €</b>

#### 4.8. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert mit 435.000,00 € abgeleitet, das entspricht einem Wert von rd. 563 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. einem schadenfreien Wert von rd. 581 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie dem 12,0-fachen (mit boG) bzw. 12,1-fachen Rohertrag (ohne boG) und wird in dieser Höhe als marktgerecht erachtet und durch die ebenfalls im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Faktoren „Kaufpreis/Nutzfläche [€/m<sup>2</sup>]“ und „Kaufpreis/Rohertrag“ bestätigt.

Der Bodenwertanteil beträgt rund 68 % und ist dem Alter der baulichen Anlagen entsprechend üblich.

**Die vorhandenen Photovoltaikmodule sind bei der Wertfindung gemäß Mitteilung bei der Ortsbesichtigung nicht zu berücksichtigen.**

Der Sachverständige hat den Verkehrswert für das behaute Grundstück

Grundbuch von Lindenberg, Blatt 910, Flurstück Nr. 220/2,  
Hauptstraße 185 in 67473 Lindenberg  
zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit  
rd.

**435.000,00 €** (vierhundertfünfunddreißigtausend Euro)  
ermittelt.

Dies entspricht rd. 563 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

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

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

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

Neustadt an der Weinstraße, den 09.05.2025

**Oliver Schlegel**

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAcert) für die Wertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)





## LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020

Zugriff auf das Wertermittlerportal, Reguvis-Verlag

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

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

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

Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln



## **ANLAGEN**

### **Anlage 1: Makrolage**

1 Seite

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

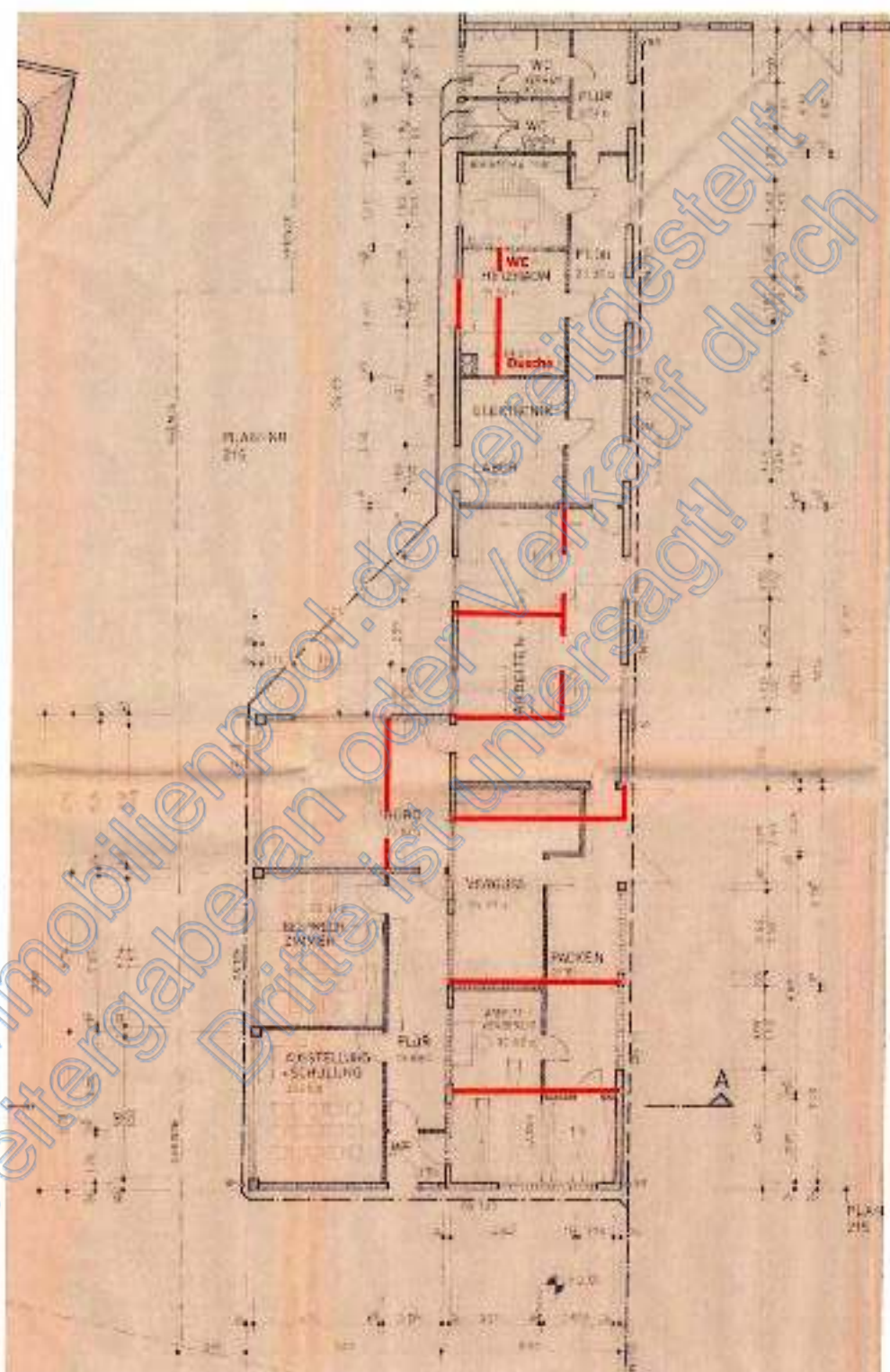
**Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Flurstücks**

1 Seite

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 4: Grundriss Gebäudeteil 1 - Büro**

1 Seite



Grundriss zu Baugesuch zur Erweiterung und Umbau einer Halle für Büro Zwecke,  
bauaufsichtlich geprüft am 14.02.1990

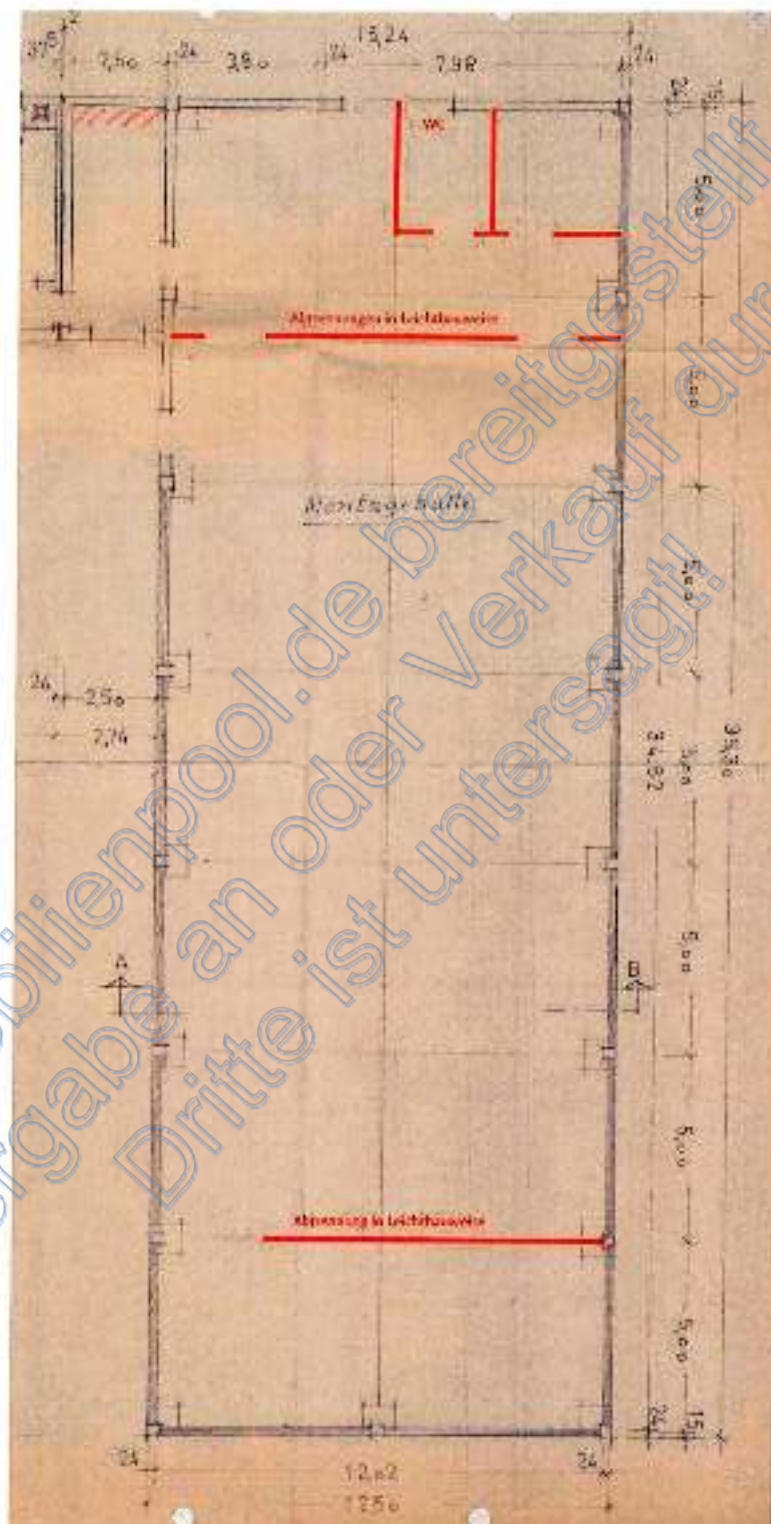
Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Hinweis: die farblichen Kennzeichnungen markieren grob die vorgefundene Aufteilung am 27.08.2024, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit



# Anlage 5: Grundriss Gebäudeteil 2 - Halle

1 Seite



Grundrisskizze zu Bauvoranfrage Nr. 86/72 AZ Abt. 7 vom 08.11.1972

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Hinweis: die farblichen Kennzeichnungen markieren grob die vorgefundene Aufteilung am 27.08.2024  
ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

## Anlage 6: Fotos

Fotos | Seite 1 von 4



Ostansicht Gesamtanwesen



Südostansicht Gebäudeteil 1



Nordostansicht Gebäudeteil 1



Nordostansicht Gebäudeteil 1



Westansicht Gebäudeteil 1, Blick auf Gebäudeversatz



Südostansicht Gebäudeteil 2



Fotos | Seite 2 von 4



Holzanbau auf Südostseite von Gebäudeteil 2



Nordostansicht Gebäudeteil 2



Nordwestansicht (Rückseite) von Gebäudeteil 2



Südwestansicht Gebäudeteil 2  
mit Übergang zu Gebäudeteil 1

Fotos | Seite 3 von 4



Zugangsbereich von Südostseite (Gebäudeteil 1)

Büro (Gebäudeteil 1)



Nebenraum mit Elektroinstallation (Gebäudeteil 1)



Büro (Gebäudeteil 1)



Fotos | Seite 4 von 4



Flur (Gebäudeteil 1)



Duschbad (Gebäudeteil 1)



WC (Gebäudeteil 1)

Halle (Gebäudeteil 2)

Halle (Gebäudeteil 2)

Einbau in Halle (Gebäudeteil 2)

107

**Oliver Schlegel**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)

für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Pfarrer-Abel-Straße 15

67434 Neustadt/Weinstraße

T. 06321 39 99 0 • F. 06321 39 99 21

info@as-immowert.de

**Az.: 24727**

**Az. Gericht: 1 K 17/23**

**Datum: 12.11.2025**

## Nachtrag zum Gutachten

### - Photovoltaikanlagen -

Objekt:

mit einem Gewerbegebäude (Büro, Halle)  
bebautes Grundstück  
Grundbuch von Lindenberg, Blatt 910, Flst.-Nr. 220/2,  
Hauptstraße 185 in 67473 Lindenberg

Hinweis:

Im Gutachten wurde der Hinweis gegeben, dass die PV-Anlagen  
nicht berücksichtigt wurden.

Mit Schreiben vom 28.07.2025 wird um folgende Angaben gebeten:

- Auf welchen Flurstücken sich die PV-Anlagen befinden?
- Welchen Wert die Anlage hat?
- Um welche Art von Anlage es sich handelt?
- Eigentumsverhältnisse?

Vorgehensweise:

Die Angaben wurden vom Antragsgegner zur Verfügung gestellt  
und bilden die Grundlage für die nachfolgenden Schätzungen.

Die Schätzangaben wurden unter Renditegesichtspunkten im Er-  
tragswertverfahren ermittelt. Die Ansätze wurden nach Angaben in  
der Literatur gewählt, die Kapitalisierungszinssätze sind an die Emp-  
fehlungen aus der HypZert-Studie *Photovoltaik im Fokus der Immo-  
bilienbewertung* (2022) angelehnt.

Sofern ein Anlagenalter von 20 Jahren überschritten ist und eine  
Volleinspeisung vorliegt, wird der Anlage kein Wert beigemessen.

Bei Überschusseinspeisung wurde ein Eigenversorgungsanteil von  
pauschal 20 % angenommen.

Zusammenstellung:

	Schätzwert
ANLAGE 1	0,00
ANLAGE 2	0,00
ANLAGE 3	10.500,00
ANLAGE 4	1.000,00
ANLAGE 5	16.000,00
ANLAGE 6	7.000,00
<b>Summe</b>	<b>34.500,00</b>



Gemäß Mitteilung stehen die Anlagen im Eigentum von .. ..  
und sind alle auf dem Flst. Nr. 220/2 errichtet.



Luftbildaufnahme,  
Quelle: <https://maps.rlp.de/viewer/luftbilder/#>  
© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz



**Anlage 1****Eckdaten**

Eigentümer:	Karl Breiner
Inbetriebnahme:	01.07.2001
Wertermittlungstichtag:	27.08.2024
Anlagenalter:	23,1 Jahre
Module:	160 Stk.
Modulleistung:	85 Wp
Anlagengröße:	13,6 kWp
Ø-Ertrag (letzte 3 Jahre):	10.921 kWh
Einspeiseart:	Volleinspeisung
Vergütung:	Marktwert Solar 2,861 Cent/kWh

**Werteinschätzung**

Anlage 1 hat zum Stichtag das Anlagenalter von 20 Jahren überschritten und wird aktuell nur nach dem Marktwert Solar vergütet.

Der Wert der Anlage wird auf 0 € geschätzt.



**Anlage 2****Eckdaten**

Eigentümer:	Karl Breiner	
Inbetriebnahme:	11.01.2003	
Wertermittlungstichtag:	27.08.2024	
Anlagenalter:	21,6 Jahre	
Module:	20	5
Modulleistung:	85 Wp	80 Wp
Anlagengröße:	2,1 kWp	
Ø-Ertrag (letzte 3 Jahre):	1.775 kWh	
Einspeiseart:	Volleinspeisung	
Vergütung:	Marktwert Solar	2,861 Cent/kWh

**Werteinschätzung**

Anlage 2 hat zum Stichtag das Anlagenalter von 20 Jahren überschritten und wird aktuell nur nach dem Marktwert Solar vergütet.

Der Wert der Anlage wird auf 0 € geschätzt.

**Anlage 3****Eckdaten**

Eigentümer:	Karl Breiner	
Inbetriebnahme:	26.08.2011	
Wertermittlungsstichtag:	27.08.2024	
Anlagenalter:	13,0	
Module:	77	0
Modulleistung:	130 Wp	0 Wp
Anlagengröße:	10,0 kWp	
Ø-Ertrag (letzte 3 Jahre):	8.070 kWh	
Einspeiseart:	Volleinspeisung	
Vergütung:	EEG-Vergütung	28,740 Cent/kWh

Anlagengröße in kWp	Ø-Solarertrag p.a. in kWh	EEG-Einspeise-Vergütung je kWh in €	EEG-Eigenversorgung-Vergütung je kWh in €	Netto-Bezugskosten je kWh Strom in €	
10,0 kWp	8.050,00	0,28740 €/kWh	0	0,3572	
<b>Rohertrag</b>	Nutzung in %	Ø-Solarertrag p.a. in kWh	EEG-vergütung je kWh in €	Ertrag p.a. in €	
Einspeiseanteil	100%	8.050,00	0,2874	2.313,57	
Eigenversorgungsanteil	0%	0,00	0,00	0,00	
Abgabepreis Hausstrom	0%	0,00	0,36	0,00	
Summe				2.313,57	
<b>BWK</b>		Bezugsgröße (kWp, kW, m²)	Kosten je kWp, kW, m²	Betrag p.a. in €	
Wartung		10,01	10	100,10	
Rückstellung Wechselrichter-RL (1/10)		10,01	100,00	100,10	
Versicherung		pauschal		100,00	
Zählmiete		pauschal		40,00	
Summe				340,20	
<b>Reinertrag</b>		2.313,57	340,20	1.973,37	
<b>Barwert</b>	RND in Jahre	LSZ	BWF	Reinertrag	Barwert
	7,0	7,50%	5,297	1.973,37	10.452,94
				<b>gerundet</b>	<b>10.500,00</b>

**Werteinschätzung**

Anlage 3 hat zum Stichtag ein Anlagenalter von 13 Jahren.

Der Wert der Anlage wird auf gerundet 10.500,00 € geschätzt.

**Anlage 4****Eckdaten**

<b>ANLAGE 4</b>		
Eigentümer:	Karl Breiner	
Inbetriebnahme:	30.09.2010	
Wertermittlungstichtag:	27.08.2024	
Anlagenalter:	13,8 Jahre	
Module:	36 Stk.	
Modulleistung:	85 Wp	
Anlagengröße:	3,1 kWp	
Ø-Ertrag (letzte 3 Jahre):	1.146 kWh	
Einspeiseart:	Überschusseinspeisung	
Vergütung:	EEG-Vergütung	34,050 Cent/kWh

		Ø-Solarertrag p.a. in kWh	EEG-Einspeise- Vergütung je kWh in €	EEG- Eigenversorgung- Vergütung je kWh in €	Netto- Bezugskosten je kWh Strom in €
Anlagengröße in kWp		3,1 kWp	1.150,00	0,34050 €/kWh	0
				0	0,3572
<b>Rohrertrag</b>		Nutzung in %	Ø-Solarertrag p.a. in kWh	EEG-vergütung je kWh in €	Ertrag p.a. in €
Einspeiseanteil		80%	920,00	0,3405	313,26
Eigenversorgungsanteil		20%	230,00	0,00	0,00
Abgabepreis Hausstrom		20%	230,00	0,3572	82,16
Summe					395,42
<b>BWK</b>			Bezugsgröße (kWp, kW, m²)	Kosten je kWp, kW, m²	Betrag p.a. in €
Wartung			3,06	10	30,60
Rückstellung Wechselrichter-RL (1/10)			3,06	100,00	30,60
Versicherung			pauschal		100,00
Zählermiete			pauschal		40,00
Summe					201,20
<b>Reinertrag</b>			395,42	201,20	194,22
<b>Barwert</b>		RND in Jahre	LSZ	BWF	Reinertrag
		6,2	7,50%	4,818	194,22
					<b>gerundet</b>
					<b>1.000,00</b>

**Werteinschätzung**

Anlage 4 hat zum Stichtag ein Anlagenalter von 13,8 Jahren.

In der Berechnung wird ein Eigenversorgungsanteil von 20 % unterstellt.

Der Wert der Anlage wird auf gerundet 1.000,00 € geschätzt.



**Anlage 5****Eckdaten**

<b>ANLAGE 5</b>		
Eigentümer:	Karl Breiner	
Inbetriebnahme:	31.12.2011	
Wertermittlungsstichtag:	27.08.2024	
Anlagenalter:	12,6 Jahre	
Module:	70 Stk.	
Modulleistung:	180 Wp	
Anlagengröße:	12,6 kWp	
Ø-Ertrag (letzte 3 Jahre):	10.982 kWh	
Einspeiseart:	Überschusseinspeisung	
Vergütung:	EEG-Vergütung	28,740 Cent/kWh

		Ø-Solarertrag p.a. in kWh	EEG-Einspeise- Vergütung je kWh in €	EEG- Eigenversorgung- Vergütung je kWh in €	Netto- Bezugskosten je kWh Strom in €
Anlagengröße in kWp		12,6 kWp	11.000,00	0,28740 €/kWh	0
					0,3572
<b>Rohertrag</b>	Nutzung in %	Ø-Solarertrag p.a. in kWh	EEG-vergütung je kWh in €	Ertrag p.a. in €	
Einspeiseanteil	80%	8.800,00	0,2874	2.529,12	
Eigenversorgungsanteil	20%	2.200,00	0,00	0,00	
Abgabepreis Hausstrom	20%	2.200,00	0,3572	785,84	
Summe				3.314,96	
<b>BWK</b>		Bezugsgröße (kWp, kW, m²)	Kosten je kWp, kW, m²	Betrag p.a. in €	
Wartung		12,6	10	126,00	
Rückstellung Wechselrichter-RL (1/10)		3,06	12,6	100,00	
Versicherung	pauschal			100,00	
Zählermiete	pauschal			40,00	
Summe				392,00	
<b>Reinertrag</b>		3.314,96	392,00	2.922,96	
<b>Barwert</b>	RND in Jahre	LSZ	BWF	Reinertrag	Barwert
	7,4	7,50%	5,526	2.922,96	16.152,28
				<b>gerundet</b>	<b>16.000,00</b>

**Werteinschätzung**

Anlage 5 hat zum Stichtag ein Anlagenalter von 12,6 Jahren.

In der Berechnung wird ein Eigenversorgungsanteil von 20 % unterstellt.

Der Wert der Anlage wird auf gerundet 16.000,00 € geschätzt.



**Anlage 6****Eckdaten****ANLAGE 6**

Eigentümer:	Karl Breiner
Inbetriebnahme:	30.03.2012
Wertermittlungstichtag:	27.08.2024
Anlagenalter:	12,3 Jahre
Module:	35 Stk.
Modulleistung:	180 Wp
Anlagengröße:	6,3 kWp
Ø-Ertrag (letzte 3 Jahre):	5.491 kWh
Einspeiseart:	Überschusseinspeisung
Vergütung:	EEG-Vergütung 24,430 Cent/kWh

		Ø-Solarertrag p.a. in kWh	EEG-Einspeise-Vergütung je kWh in €	EEG-Eigenversorgung-Vergütung je kWh in €	Netto-Bezugskosten je kWh Strom in €
Anlagengröße in kWp		6,3 kWp	5.500,00	0,24430 €/kWh	0
					0,3572
<b>Rohrertrag</b>		Nutzung in %	Ø-Solarertrag p.a. in kWh	EEG-vergütung je kWh in €	Ertrag p.a. in €
Einspeiseanteil		80%	4.400,00	0,2443	1.074,92
Eigenversorgungsanteil		20%	1.100,00	0,00	0,00
Abgabepreis Hausstrom		20%	1.100,00	0,3572	392,92
Summe					1.467,84
<b>BWK</b>			Bezugsgröße (kWp, kW, m²)	Kosten je kWp, kW, m²	Betrag p.a. in €
Wartung			6,3	10	63,00
Rückstellung Wechselrichter-RL (1/10)			3,06	6,3	100,00
Versicherung			pauschal		100,00
Zählermiete			pauschal		40,00
Summe					266,00
<b>Reinertrag</b>			1.467,84	266,00	1.201,84
<b>Barwert</b>		RND in Jahre	LSZ	BWF	Reinertrag
		7,7	7,50%	5,693	1.201,84
					<b>gerundet</b>
					<b>7.000,00</b>

**Werteinschätzung**

Anlage 6 hat zum Stichtag ein Anlagenalter von 12,3 Jahren.

In der Berechnung wird ein Eigenversorgungsanteil von 20 % unterstellt.

Der Wert der Anlage wird auf gerundet 7.000,00 € geschätzt.

## Prüfvermerk vom 13.11.2025, 00:52:28

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

### Angaben zur Nachricht:

#### Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 13.11.2025, 00:51:26  
Absender: OLIVER KLAUS SCHLEGEL  
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.f8d7b2b1-4dce-4e97-8692-f891ca53efe1.b7f5  
Aktenzeichen des Absenders: 24727

Empfänger: Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße  
Aktenzeichen des Empfängers: 1 K 17/23

Betreff der Nachricht:  
Text der Nachricht:  
Nachrichtenkennzeichen: rlp\_17629914854678ad77718-31a3-463c-a0b6-74aecf0f76e6

### Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
24727_Begleitschreiben-III_-1_K_17-23_AG_NW.pdf	pdf	nein				
GA_24727_Lindenberg_Hauptstraße_185_-1_K_17-23_NW_Nachtrag_PV.pdf	pdf	nein				
Rechnung_24727_II_NW_1_K_17-23_NW.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				