

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!**

BestValue Immobilienbewertung

Petronia-Steiner-Str. 23, 67346 Speyer

Tel: 0176 48 08 44 18

Fax: 06232 31 28 89 7

Email: info@bestvalue-immobilienbewertung.de



Gutachten-Nr.: 2024-11-25-V-61

Aktenzeichen: 1 K 19/24

Amtsgericht: Neustadt a.d. Weinstraße

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt

**Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels**

Wohnhaus mit Anbau

nebst Gewerbefläche (Lager/Werkstatt) und Hoffläche

(Liquidationsobjekt)

Verkehrswert: 1,00 EUR

zum Stichtag 08.01.2025

Digitale Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 19.02.2025 erstellt und besteht aus 57 Seiten inkl. 22 Seiten Anlagen.

Selina Butz, M.Sc.

Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)

World Recognised Valuer (WAVO WRV), Dekra zertifizierte Sachverständige, Certified Expert (SVG Euro-Zert)

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
 Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
 Aktenzeichen: 1 K 19/24



Zusammenfassung

Objektadresse	Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Amtsgericht	Neustadt a.d. Weinstraße
Grundbuch von	Neidenfels
Grundbuchblatt	448
Flurstück	377/33
Grundstücksfläche	557 m ²
Objektart	Wohnhaus mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Wohnfläche	rd. 320 m ²
Baujahr	1851, 1973, 1914
Tag der Ortsbesichtigung	08.01.2025
Wertermittlungstichtag	08.01.2025
Qualitätsstichtag	08.01.2025
Erstellungsdatum	19.02.2025
Vermietungsstand	teilweise vermietet (ohne schriftlichen Mietvertrag)
Bodenwert	28.000,00 €
Verkehrswert	1,00 €

Inhalt

Zusammenfassung	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Gutachtenerstellung.....	5
1.3 Stichtage	6
1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung	6
1.5 Fragen des Gerichts.....	7
2. Erläuterungen zum Umfang	8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	10
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	12
5. Standortanalyse	14
5.1 Lageübersicht	14
5.2 Makrolage	15
5.3 Mikrolage	16
6. Objektbeschreibung	18
6.1 Grundstück.....	18
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	19
6.2.1 Gebäudestruktur.....	19
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	20
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	20
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	21
6.2.5 Allgemeinbeurteilung.....	24
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	25
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	25
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	26
7. Marktanalyse	28
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	28
7.2 Mietmarkt.....	28
7.3 Grundstücksmarkt.....	29
8. Wertermittlung.....	31
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	31
8.1.1 Grundsätze	31

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



- 8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren 31
- 8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung 32
- 8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes 32
- 8.2 Ermittlung des Bodenwertes..... 33
- 8.3 Ermittlung des Verkehrswertes 34
- 9. Verkehrswert (Marktwert)..... 35
- Anlagen..... 36
 - Fotodokumentation 36
 - Lageplan 48
 - Handrisse 49
 - Risikokartierung 56

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

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
 Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
 Aktenzeichen: 1 K 19/24



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	20.11.2024 (Datum Auftragschreiben)
Auftraggeber	Amtsgericht Neustadt a.d. Weinstraße Robert-Stolz-Str. 20 67433 Neustadt an der Weinstraße
Eigentümer	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
Objektadresse	Staatsstr. 20 67468 Neidenfels
Objektart	Wohnhaus mit Werkstatt
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

1.2 Gutachtenerstellung

Auftragnehmer	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
Ansprechpartner	Selina Butz, M.Sc. Immobilien Gutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024) World Recognised Valuer (WAVO WRV) Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra) Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
 Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
 Aktenzeichen: 1 K 19/24



1.3 Stichtage

Ortsbesichtigung	08.01.2025, 10:00 – 11:30 Uhr
Beteiligte	Frau <i>anonymisiert</i> , Mieterin Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 04.12.2024 zu der Besichtigung eingeladen. Sowohl Antragsgegner als auch Antragsgegner haben auf eine Teilnahme verzichtet.
Wertermittlungsstichtag	08.01.2025
Qualitätsstichtag	08.01.2025 Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Umfang der Besichtigung	Eine Innenbesichtigung wurde durch die Mieterin ermöglicht. Besichtigt wurden alle Flächen des Hauses, die Werkstatt und die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Das bebaute Grundstück (Flurstück 377/33) konnte am Ortstermin vollständig besichtigt werden. Nahezu alle Gewerke erscheinen überaltert, schadhaft und wohnbaulich sowie energetisch nicht zeitgemäß. Der Anbau ist teilweise nicht mehr nutzbar (durchgebrochene Zwischendecke). Offensichtlich wurde die Gebäudesubstanz insgesamt nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet, nicht zuletzt aufgrund von Leerständen und unsachgemäßen Nutzerverhaltens. Aufgrund des massiven, komplexen Schadensbildes mit ausgeprägtem Schimmelbefall und Verdacht auf Hausschwamm erscheint eine Kernsanierung aus mehreren Perspektiven kaum sinnvoll. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird der Markt (überwiegender Teil des Käuferkreises) der Gebäudesubstanz keinen Wert mehr beimessen. Es wird in diesem Gutachten daher der Liquidationswert berechnet.

Es ist einem potenziellen Kaufinteressenten zwingend zu empfehlen, sich mit den Besonderheiten des Objekts weiter auseinanderzusetzen, um ergänzend zu diesem Gutachten eine eigene, den individuellen Bedürfnissen angepassten Kostenkalkulation zu erstellen.

1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- (1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Es besteht der Verdacht auf Hausschwammbefall.

- (2) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:

Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter 6.3.3 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation).

- (3) Die Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie die Höhe des Wohngeldes bei Wohn- und Teileigentum:

Hier nicht vorhanden.

- (4) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift):

Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

- (5) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:

Hier nicht vorhanden.

- (6) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Nicht mehr vorhanden (s. Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation)

- (7) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):

Hier nicht vorhanden.

- (8) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:

Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung).

2. Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren.

Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Somit ist diese Wertermittlung kein Bausubstanzgutachten, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf die Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen beruhen. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs, etc. verdeckte Bauteile können daher Bauschäden aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt. Da keine Bauteilöffnungen durchgeführt werden ist das Ausmaß und der Umfang des tatsächlichen Schadens oder Mangels nur durch ein ausführliches, separates Schadensgutachten zu erfassen, welches nicht Auftragsbestandteil dieser Verkehrswertermittlung ist.

Die vorliegende Wertermittlung geht insoweit von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel und Schäden jedoch vorliegen, kann das zu erheblichen Abweichungen von den hier ermittelten Werten führen. Diese Mängel und Schäden wären durch Sondersachverständige zu prüfen.

Stichprobenartig wurden haustechnische Einrichtungen einer Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit im gesamten Objekt unterstellt.

Es erfolgte keine gesonderte Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte vor Ort. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Insofern nicht anders angegeben konnten keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

Die im Gutachten auszugsweise dargestellten Grundrisse, Schnitte oder sonstigen Abbildungen und textliche Angaben, können daher Darstellungen und Informationen enthalten, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Inwieweit alle vorhandenen baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt sind und ob die mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen (Standicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Umweltschutz, Arbeitsstättenrichtlinien, etc.) umgesetzt und eingehalten wurden, konnte nicht geprüft werden.

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



Einrichtungsgegenstände (Einbauküchen, etc.) oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Markisen, Kaminöfen, Gartenmöbel, Blumenkübel, Gartenhaus etc.), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Für die Wertermittlung waren ggf. aus den Unterlagen, Angaben und Auskünften Annahmen zu treffen. Sollten sich diese als nichtzutreffend oder überholt herausstellen, so ist das Gutachten gegebenenfalls zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Hauses wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit schriftlicher Erlaubnis der des Sachverständigen zulässig.

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

3. Allgemeine Begrifflichkeiten

Verkehrswert (§ 194, BauGB)

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

Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)

Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche, je Quadratmeter Grundstücksfläche, zulässig sind.

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
 Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
 Aktenzeichen: 1 K 19/24



Nutzfläche (DIN 277)

Ist der Anteil der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z. B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird. Verkehrsflächen (VF) wie Aufzüge, Flure etc. gehören nicht zur Nutzfläche.

Wohnfläche (WoFIV)

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

- Zuhörerräumen, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizräume und Garagen
- Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräumen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

4. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 16.10.2024 mit letzter Änderung vom 18.07.2007)

Die Sachverständige geht in dieser Wertermittlung davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Handrisse aus den Jahren 1851, 1873, 1914, 1921, 1932, 1937 und 1986
- Kaufvertrag mit Grundstücksteilung vom 24.06.1986
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 09.01.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.01.2025
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz
- Schriftliche Auskunft zur Aktenlage beim Bauamt
- Auskunft zur Erschließungssituation
- Bewertungsrelevante Parameter

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objektdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese, teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

Gesetzliche Grundlagen und Literatur

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BelWertV: Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

Gif: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

Literatur

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2019

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Richard Boorberg Verlag, 2. Auflage 2013

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2014

Dahlhaus, Krings, Schmitz: Baukosten - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag, 24. Auflage 2020

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

Ort	Neidenfels
Landkreis	Bad Dürkheim
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	788
Fläche²	6,64 km ²
Demografiety³	<p>Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung</p> <p><i>„Die Gemeinden im Typ 3 sind zu einem großen Teil stabile ländliche, durch moderate Alterung und Schrumpfung gekennzeichnete Kommunen. Sie weisen eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung bei einem leicht überdurchschnittlichen Anteil der über 80-Jährigen auf. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i></p>
Kaufkraftindex⁴	<p>93,6</p> <p>(Index BRD = 100 » 27.926 € pro Einwohner und Jahr)</p>
Arbeitsmarkt⁵	
Arbeitslosenquote Bund	6,0 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,3 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote LK Bad Dürkheim	4,6 % (+0,4 zum Vorjahr)

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2023

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2024

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2024

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



Entfernungen

Neustadt a.d. Weinstraße	ca. 10 km
Bad Dürkheim	ca. 18 km
Kaiserslautern	ca. 28 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 15 km), A 6 (ca. 18 km), A650 (ca. 22 km)
Bundesstraße	B 39 (ca. 1 km), B 37 (ca. 9 km), B 48 (ca. 16 km)
Bahnhof	Neustadt a.d. Weinstraße (ca. 10 km), Kaiserslautern (ca. 27 km), Mannheim (ca. 43 km)
Flughafen	Saarbrücken (ca. 90 km), Frankfurt a.M. (ca. 118 km), Stuttgart (ca. 140 km)

5.2 Makrolage

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels - Regionale Lage⁶

Neidenfels ist Teil der Verbandsgemeinde Lambrecht und gehört zum Landkreis Bad Dürkheim in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde liegt im Pfälzerwald im Neustadter Tal zwischen Neustadt an der Weinstraße und Kaiserslautern. Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Bad Dürkheim, Wachenheim an der Weinstraße, Deidesheim, Frankeneck und Weidenthal.

⁶ Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



Neidenfels ist Teil der Wirtschaftsregion Landkreis Bad Dürkheim, welche sich in der Metropolregion Rhein-Neckar einbettet. Die Wirtschaft im Landkreis zeichnet sich durch ihre Branchenvielfalt aus. Erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetriebe, aber vor allem Weinanbaubetriebe sind hier ansässig. Zu den größten Unternehmen zählen u. a. die Holiday-Park GmbH in Haßloch, die Cordier Spezialpapier GmbH mit ca. 540 Mitarbeitern sowie die Kreisverwaltung des Landkreises in Bad Dürkheim mit ca. 700 Mitarbeitern. In Neidenfels selbst ist neben verschiedener kleinerer Betriebe im Handwerks- und Dienstleistungssektor der Papierfabrikant Julius Glatz mit rd. 250 Mitarbeitern ansässig.

Neidenfels gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar an und ist durch Regionalbahnen u. a. mit den Städten Kaiserslautern, Homburg (Saar) und Neustadt verbunden. Neidenfels ist Haltepunkt an der Bahnstrecke Mannheim–Saarbrücken. Neben dem Regionalbahnverkehr auch besteht weiterer Anschluss über den Hauptbahnhof Kaiserslautern der durch ICE und EC-Fernzüge die Städte Frankfurt, Mannheim und Paris andient.

Der Landkreis Bad Dürkheim wird mit leichten Risiken eingestuft und belegt Platz 318 von 400 Landkreisen in Deutschland. Über Jahre hinweg ist eine leichte Bevölkerungszunahme zu beobachten.

Zusammenfassend kann die Makrolage unter Berücksichtigung der oben angeführten Anknüpfungspunkte für die vorliegende Nutzung als leicht nachteilig eingestuft werden.

5.3 Mikrolage

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels- Lokale Lage⁷

⁷ Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



Der Bewertungsgegenstand liegt zentral in Neidenfels in einem gemischt genutzten Gebiet. Das Gebäude befindet sich in Mittellage der unmittelbar vorbeiführenden Staatsstraße (B 39) und wird über diese erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine Bundesstraße, welche durch die Gemeinde führt, mit beidseitigen Gehwegen und kostenfreien PKW-Stellplätzen.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch zweigeschossige Wohnhausbebauung unterschiedlicher Baujahre geprägt. Zum Teil werden die Erdgeschossflächen zu Handelszwecken genutzt. Fußläufig entfernt liegt der Bahnhof Neidenfels.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Restaurants, Geschäfte, Ärzte, Apotheken) sind nicht vorhanden. Diese sind überwiegend im Nachbarort Lambrecht vorhanden. Der darüberhinausgehende Bedarf wird durch Neustadt gedeckt. Im Ort gibt es eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über Bus- und Bahnlinien abgewickelt. Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßen- und Fußgängerverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als mittel zu beurteilen.

Im Hinblick auf das Standortumfeld und die benachbarten Nutzungen und Bebauungen sowie die zentrale Lage mit mittleren Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend mittel beurteilt werden.

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts auf einer Skala von 1 – 5 (1 ~ normal, 5 ~ ausgezeichnet) handelt es sich mit einer Einordnung von 2.4 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine einfache bis mittlere Wohnlage.

Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

6. Objektbeschreibung

6.1 Grundstück

Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. In der Vergangenheit waren die beiden Flst. 377/33 und 377/34 ein Grundstück und wurden geteilt. Die Straßenfront beträgt ca. 23 m, die mittlere Tiefe ca. 38 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Das Wohngebäude ist mit einer Länge von rd. 24 m an die nördliche Grenze zu Flst. 377/39 gebaut. Außerdem ist das zu bewertende Gebäude direkt angrenzend an das Gebäude des östlich angrenzenden Flurstücks 377/34. Das Gebäude des südlich angrenzenden Flst. 377/16 führt mit einer Länge von rd. 15 m an der Grenze des Bewertungsgrundstücks entlang.

Überblick Grenzbebauung⁹

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes hat ein mittleres Gefälle von Ost nach West (Richtung Straße). Höhenunterschiede werden durch die Geländeprofilierung und die baulichen Anlagen ausgeglichen.

Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung. Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die adressgebende Staatsstraße sichergestellt.

⁹ Quelle: Geoportal RLP

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



Das Grundstück ist technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten und offene Straßenausbaubeträge lagen nicht vor, es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

Hochwassergefährdungslage

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungsklasse 1, welche einer geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird mit stark eingeordnet, siehe Anlagen.

6.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Vorbemerkung: Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten durch Inaugenscheinnahme, zerstörenden Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder baujahrestypischen Annahmen.

6.2.1 Gebäudestruktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden II-geschossigen Wohnhaus zzgl. Anbau und Werkstatt/Lager bebaut. Das teilunterkellerte Haupthaus verfügt über ein ausgebautes Krüppelwalmdach mit Giebelgauben und ausgebautem Spitzboden. Der Anbau verfügt über ein ausgebautes Satteldach. Im Wohngebäude sind insgesamt vier Wohnungen untergebracht.

Die Obergeschosse werden über ein zentral errichtetes Treppenhaus im Haupthaus sowie im Anbau erschlossen. Die Wohnungen verfügen jeweils über drei bis vier Zimmer, eine Küche und ein Bad. Die Grundrissgestaltung ist dem Zweck entsprechend.

Der Gewölbekeller wird zu Lagerzwecken genutzt.

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



An das Wohnhaus ist eine offene Werkstatt/Lager mit Flachdach angebaut. Das Dach wird als Dachterrasse genutzt. Ob das Dach für diese Nutzung (noch) geeignet ist, wird angezweifelt. Jedenfalls ist der Belag, die Abdichtung und Absturzsicherung nicht (mehr) fach- bzw. zeitgemäß.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung existiert nicht.

Auf Basis des Lageplans sowie der Handrisse wurden die Bruttogrundflächen überschlägig ermittelt. Anhand von Nutzflächenfaktoren wurde die Wohnfläche abgeleitet. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Der **Nutzflächenfaktor (NFF)** gibt einen Anhaltspunkt dafür, ob ein Gebäude wirtschaftlich konzipiert ist.

$$NFF \text{ in } \% = \frac{WNFL}{\text{Geschossfläche der ausgebauten Ebenen nach Außenmaßen (GF)}}$$

Bei einem hohen NFF wird in einem Gebäude die Grundfläche besser genutzt als bei einem niedrigen Faktor.

Bei Wohngebäuden liegen NFF je nach Baujahresklasse und Gebäudetyp i.d.R. zwischen 0,68 und 0,78, vgl. Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber, Wolfgang Seitz, 2017. In Dachgeschossen können sich in Abhängigkeit der Konstruktion niedrigere Werte ergeben. Gebäude jüngeren Baujahrs besitzen i.d.R. ein besseres Ausbauverhältnis als ältere Gebäude.

Demnach ergeben sich überschlägig folgende Flächen:

Wohnfläche Haupthaus	ca.	180,00 m ²
Wohnfläche Anbau	ca.	150,00 m ²
Summe Wohnen gesamt	ca.	320,00 m²
Nutzfläche Werkstatt/Lager	ca.	100,00 m²

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Anwesen ist derzeit an eine Mieterin unentgeltlich überlassen. Die Mieterin hat dafür Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen. Diese Vereinbarung wurde mündlich getroffen, es existiert kein Mietvertrag. Laut Aussagen im Ortstermin war das Grundstück in der Vergangenheit lange Zeit leerstehend und gewerblich genutzt (Holzhandel und Möbelherstellung).

Hinweis: Erhebliche Teilbereiche werden nach dem gewonnenen Eindruck nur sporadisch oder gar nicht genutzt. In den besichtigten Räumlichkeiten befindet sich teilweise verbrauchtes Mobiliar, Unrat etc. Die Bewertung erfolgt ohne jeglichen Abschlag für evtl. Räumungskosten.

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht und in dem für die Wertermittlung erforderlichen Rahmen durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i. W. auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Objektyp	Wohnhaus mit Werkstatt
Bauweise	massiv
Nutzung	wohnen
Baujahr(e)	Haupthaus um 1850 Anbau um 1873 Werkstatt und Erweiterung Anbau um 1914
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	II
Wohnfläche	rd. 320 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Nutzfläche	rd. 100 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Krüppelwalmdach mit Giebelgauben, ausgebaut Spitzboden ausgebaut Eindeckung mit Biberschwanzziegeln Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Keller	teilunterkellert
Fassade	Rauputzfassade mit Sandsteinelementen
Decken	Holzbalkendecken über allen Geschossen
Treppen	zweiläufige Geschosstreppe Holz
Fußböden	überwiegend Holzdielen
Innenwände	Tapete

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



Fenster	Kunststoff, doppelt verglast, BJ 1995 tlw. manuelle Holzrollläden (tlw. defekt), tlw. keine vorhanden
Türen	Hauseingangstür aus mit Lichtausschnitt, Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen
Sanitäre Installation	Tageslichtbäder mit Dusche und Wanne, WC und Waschbecken überalterte, tlw. schadhafte oder fehlende Sanitärobjekte
Heizung	Pelletheizung (defekt und falsch dimensioniert) Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Wohnräumen Holzofen (Wohnzimmer, OG) nachgerüstet Hinweis: derzeit wie der Holzofen als einzige Heizquelle genutzt
Photovoltaik/Solar	nicht vorhanden bzw. nicht funktionsfähig Bemerkung: alte Solarpanels auf dem Dach defekt
Warmwasserversorgung	dezentral
Elektro	einfache Elektroinstallation, tlw. 2-adrig, wenig Schalter und Steckdosen, Klingel- ohne Gegensprechanlage
Energieeffizienz	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als schlecht (G-H) eingestuft werden. Vergleichswerte Endenergie:

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Belichtung und Besonnung durchschnittlich

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



Barrierefreiheit	keine Barrierefreiheit
Sanierung/Modernisierung	nachträgliche (stellenweise) Innendämmung
Schäden/Modernisierungstau	<ul style="list-style-type: none"> - defekte Klingelanlage - Haustür mit nicht zeitgemäßem Einbruchschutz - Feuchtigkeitsschaden im Keller (Haupthaus) - fehlende Wandverkleidung (EG Haupthaus) - fehlendes WC im Bad (OG Haupthaus) - ungenügende Isolierung/Dichtung der Terrasse - morsche Terrassenbrüstung (Absturzgefahr) - defekte Solarpanels - ausgeprägter Feuchteschade im Dachgeschoss (Haupthaus) - Feuchtigkeitsrückstand im Anbau (Decke EG) - Bad tlw. in Rohbauzustand (EG Anbau) und ausgeprägter Wassereintritt vermutlich durch fehlende/defekte Dichtung der Dachterrasse - Feuchteschäden mit massivem Schimmelbefall und Verdacht auf Hausschwamm (Anbau) - Zwischendecke OG/DG (Anbau) durchgebrochen (Statik beeinträchtigt!) - Holzwurmbefall in den Dachbalken und der Treppe - Feuchtschaden an den Außenwänden der Werkstatt - Elektrik (zumindest in Teilen) nicht fachgemäß - mehrere fehlende Steckdosen (Kabel offenliegend) - beschädigte Türen - mehrere Löcher in den Wänden - tlw. fehlende Fenstergriffe - Holzdielenboden in Bädern - fehlende Beheizung in mehreren Räumen - Innenausbau tlw. abgewohnt
Besondere Bauteile	<ul style="list-style-type: none"> - Dachterrasse - Veranda - vier Giebelgauben

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgungsleitungen - Eingangstor und Einzäunung aus Metall - Hoffläche mit Betonplatten befestigt - verwilderte Grünfläche mit Busch-/Baumbewuchs
Garage/Stellplatz	keine Garage, Hof als Stellplatzfläche nutzbar
Weitere Bauten	Werkstatt/Lager, massiv
Baujahr	1914

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem schlechten bzw. desolaten Bau- und Unterhaltungszustand. Es sind zahlreiche Schäden und/oder Mängel vorhanden und es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau.

Es wurden in der Vergangenheit verschiedene Maßnahmen am Haus vorgenommen wie eine nachträgliche teilweise Innendämmung, eine Überarbeitung der Elektrik oder Renovierungsarbeiten an der Innenausstattung. Entsprechend den Eindrücken vor Ort sowie den Aussagen beim Ortstermin sind diese Maßnahmen überwiegend in Eigenleistung und einfacher, kostengünstiger Ausführung erfolgt.

Aufgrund keiner vorhandenen Bauunterlagen, konnte nicht abschließend geklärt werden, ob bzw. wann Anbauten/Umbauten/Maßnahmen vorgenommen wurden und ob dafür eine Genehmigung vorlag. Das Badezimmer im Obergeschoss bspw. wurde nachträglich eingezogen, dies ist anhand der Trockenbauwände sowie der Ausstattung ersichtlich. Im Badezimmer ist der Dielenboden der Wohnräume verlegt. Dies ist in Nassräumen aufgrund der Gefahr von Feuchtigkeitsschäden nicht angemessen.

Die Statik wird aufgrund der Bauweise sowie des Holzwurmbefalls und der vorhandenen multiplen Schäden als gefährdet eingestuft.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung oder Gefährdung der Gebrauchstauglichkeit oder der Gesundheit von Nutzern kann nicht ausgeschlossen werden.

Die energetische Qualität ist trotz der nachträglichen, stellweisen Innendämmung als schlecht bzw. ungenügend zu beurteilen. Hieraus resultieren teilweise auch die Schadensbilder wie Schimmelbildung.

Bemerkung: Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers.

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
 Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
 Aktenzeichen: 1 K 19/24



6.3 Rechtliche Gegebenheiten

6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 16.10.2024 mit letzter Änderung vom 18.07.2007 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden seitens des Auftraggebers nicht gemacht.

Grundbuch von	Neidenfels
Amtsgericht	Neustadt a.d. Weinstraße
Blatt Nr.	448
Flurstück	377/33
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Lage	Staatsstraße 20
Größe	557 m ²

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
1	Neidenfels	377/33	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Staatsstraße. 20	557

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 2.a: anonymisiert, zu ½-Anteil

Lfd.Nr. 2.c: anonymisiert, zu ½-Anteil

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1: Grunddienstbarkeit – Duldung von Abwasserkanälen und Recht zur Mitbenutzung dieser Kanäle – für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.St. Nr. 377/34. Gemäß Bewilligungen vom 24.06.1986 und 25.09.1986 mit Rang vor Abt. III Nr. 1 und 2 eingetragen und nach §9 GBO vermerkt am 12.11.1986.

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

Die Bewilligungsurkunde (Kaufvertrag) vom 24.06.1986 zu der oben angeführten Eintragung wurde beantragt und lag zur Wertermittlung vorgelegen, weshalb der genaue Inhalt der Eintragung beurteilt werden konnte. Demnach waren die Flurstücke 377/33 und 377/34 vor dem Verkauf als ein Grundstück, unter Flst. Nr. 377/11, geführt. Es wurde im Zuge des Verkaufs geteilt. Aufgrund der historischen Nutzung laufen die Abwasserkanäle des Flst. 377/34 über das Flst. 377/33. Die Nutzung wurde über eine Grunddienstbarkeit notariell gesichert. Die Erhaltungs- und Unterhaltungskosten sind von den Eigentümern beider Flurstücke zu tragen, insofern die Kanäle gemeinsam benutzt werden, Bei allein benutzten Kanälen sind die Kosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Die Berechnung des Werteinflusses ist unter Kapitel 8.3 zu finden.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt, da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Denkmalschutz

Eine schriftliche Abfrage des Denkmalschutzes bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz ergab, dass das zu bewertende Objekt nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen ist. Für die Bewertung wird dieser Zustand zugrunde gelegt.

Erbbaurechte

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

Vorkaufsrechte

Keine bekannt.

Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Lambrecht existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung hat zum Wertermittlungsstichtag nicht vorgelegen. Eine Anfrage beim Bauaktenarchiv ergab, dass für die Liegenschaft keinerlei Unterlagen (mehr) existieren. Es wurden zur Abschätzung des Baujahres Handrisse ab 1851 eingesehen. Auf dem Handriss ist bereits ein Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück eingezeichnet. Es handelt sich hierbei vermutlich um das heutige Vorderhaus. Auf dem Handriss von 1873 ist ein Anbau an das Haupthaus zu sehen. 1914 wurde die Werkstatt entsprechend dem Handriss erbaut (s. Anlagen).

Bemerkung: Es kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass nicht im Krieg (Teile der) Gebäude zerstört und danach wieder aufgebaut wurden. Anhand der vorgefundenen Gebäudesubstanz werden die abgeleiteten Baujahre der Handrisse aber als wahrscheinlich eingestuft.

Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt.

Baulasten

Der Begriff Baulast stammt aus dem Bauordnungsrecht und bedeutet, dass der Eigentümer eines Grundstücks bestimmte öffentlich-rechtliche Auflagen zu erfüllen hat. Er kann gegenüber der Baubehörde verpflichtet sein, Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder auszuführen.

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 10.01.2025 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis eingetragen. Für die Bewertung wird daher von genehmigten Zuständen ausgegangen.

Altlasten

Im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altlasten als Altablagerungen und Altstandorte definiert, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren hervorgerufen werden.

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 17.01.2025 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, so dass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



7. Marktanalyse

Bemerkung: Marktdaten wurden u. a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Entwicklungen, Tendenzen, Einflüsse durch Prognosen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ausbruch des Ukrainekriegs im März 2022 mit seinen Sanktionen hat zu erheblichen Preissteigerungen und Handelseinschränkungen geführt, wodurch sich die meisten Wirtschaftsklimaindikatoren deutlich eingetrübt haben. Stark gestiegene Energiepreise, aber auch andere Rohstoff- und Lebensmittelpreise haben zu einem inflationären Anstieg der Verbraucherpreise geführt und so die erwartete Erholung der deutschen Wirtschaft ausgebremst. Aber auch neue Lockdowns in Folge gestiegener Coronazahlen in China haben Lieferkettenprobleme verstärkt und ebenfalls zu dem inflationären Preisanstieg beigetragen. Diese Preisanstiege auf fast allen Ebenen fielen teilweise zweistellig aus.

Die Inflation infolge des Angriffskrieges gegen die Ukraine hat die EZB dazu veranlasst, den Leitzins anzuheben. Baukosten und Kredite wurden zu den gestiegenen Energiekosten stetig teurer, wodurch die Anzahl an Kaufinteressenten sinkt und die Finanzierungsmöglichkeiten erschwert werden. Gerade Bestandsimmobilien mit einem hohen Energiebedarf sind davon betroffen. Renditen und Immobilienpreise in dieser Assetklasse sinken, da Käufer energieeffiziente Immobilien bevorzugen. Auch in Folge von Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung war an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten. Die Anzahl der Verkäufe ging stark zurück und das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht.

Dies hat dazu geführt, dass die Preise für Wohnimmobilien 2023 so stark gefallen sind wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente. 2024 kam es daraufhin zu ersten Zinssenkungen durch die EZB, wodurch sich die Nachfrage reguliert hat und der Preisrückgang abgebremst wurde.

7.2 Mietmarkt

Neidenfels kann aufgrund seiner Lage und Infrastruktur als weniger attraktiver Wohn- sowie Wirtschaftsstandort eingeordnet werden. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist eingeschränkt. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 2.4 als einfache bis mittlere Wohnlage eingeschätzt.

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



Weder Neidenfels selbst noch die Verbandsgemeinde Lambrecht, Neustadt oder Bad Dürkheim besitzen einen eigenen Mietspiegel.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Neidenfels gehört dem Marktsegment 2 an. Der Ort erfährt eine unterdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 2 liegt bei 5,70 – 5,80 €/m².

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 liegen die Wohnungsmieten in Neustadt (als Referenzwert) im Bestand je nach Ausstattung bei:

- einfach: 6,55 €/m²
- mittel: 8,10 €/m²
- gut: 8,90 €/m²
- sehr gut: 9,60 €/m²

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird in Neidenfels eine realisierbare durchschnittliche Wohnmiete von 8,23 €/m² p.m. angegeben.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 16.02.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q4 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis von 8,89 €/m² für Häuser aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

Die folgenden Abbildungen aus der Ergänzung des Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 stellen die Entwicklungen des Preisniveaus für Wohnungseigentume und für Ein- und Zweifamilienhäuser der vergangenen Jahre dar.

Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m Wohnfläche) für Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz

Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rheinland-Pfalz

Es ist zu erkennen, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. Im Jahresverlauf 2022 ist bis zum Oktober 2022 ein noch ein insgesamt steigender Verlauf bei Ein- und Zweifamilienhäusern und ein stagnierender Verlauf bei Eigentumswohnungen erkennbar. Im Jahr 2023 ist dann sowohl ein Preisrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser in Neidenfels bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 61 €/m² einen Vergleichskaufpreis von 2.491 €/m² aus (Grundstück 500 m², mittlerer Standard, freistehend, KG+EG+ausgeb. DG, WFL 145 m², Alter 15 Jahre), welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

Die Verkaufspreise für Eigenheime liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 in Neustadt (als nächstgelegene Stadt) durchschnittlich zwischen 250.000 – 660.000 €. Eigentumswohnungen im Bestand liegen je nach Ausstattung bei:

- einfach: 1.650 €/m²
- mittel: 2.200 €/m²
- gut: 2.500 €/m²
- sehr gut: 3.250 €/m²

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Ein-/Zweifamilienhäuser in Neidenfels mit 1.895 €/m² beziffert.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 16.02.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q4 2024 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 2.293 €/m² für Häuser aufgerufen.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren

8.1.1 Grundsätze

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

Die Wertermittlungsverfahren müssen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie die Besonderheiten des Bewertungsgrundstückes berücksichtigen.

Die Verkehrswertermittlung verfolgt damit das Ziel einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes zu bestimmen. Die ImmoWertV schreibt zu diesem Zwecke die drei normierten Verfahren vor: Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist möglich aber nicht zwingend erforderlich (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens muss unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten erfolgen. Die Wahl des Bewertungsverfahrens muss begründet werden. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der gewählten Verfahren ermittelt.

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren

Die Wertermittlung beruht auf folgenden in Deutschland normierten Verfahren und Bewertungsmaßstäben:

- Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Mindestens ein Verfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zur Wertermittlung heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
 Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
 Aktenzeichen: 1 K 19/24



anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden, welche auf Basis von Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke nach § 20 ImmoWertV ermittelt werden.

Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes

Bei der Gutachtenerstellung ist im Rahmen der zunächst erforderlichen Erhebung sämtlicher wertermittlungsrelevanter Tatsachen auch die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der bisherigen bzw. derzeitigen Nutzung des Grundstücks bzw. Gebäudes zu prüfen (darauf zielt der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB ab).

Der bauliche Allgemeinzustand der zu bewertenden Liegenschaft ist wie zuvor beschrieben schlecht bzw. desolat und entspricht nicht mehr den zum Qualitätsstichtag herrschenden allgemeinen Anforderungen des Grundstücksmarkts. Es sind massive Schäden vorhanden, die - wenn überhaupt - nur unter großem Aufwand zu beseitigen sind. Den baulichen Anlagen ist keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beizumessen. Aus sachverständiger Sicht handelt es sich daher um ein Liquidationsobjekt. Als Liquidationsobjekte gelten sowohl nicht

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



mehr nutzbare als auch solche abbruchträchtigen baulichen Anlagen, die zwar noch nutzbar sind, jedoch nur einen Ertrag erwirtschaften, der im Verhältnis zu diesem Bodenwert unwirtschaftlich ist („Kümmernutzung“). Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen und das Grundstück einer höherwertigeren Nutzung zuführen, wodurch der so genannte Liquidationswert zu bestimmen ist. Eine detaillierte Sachwertberechnung entfällt damit.

8.2 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß der Bodenrichtwertauskunft Rheinland-Pfalz ist der Bodenrichtwert für das Gebiet des zu bewertenden Flurstücks in folgender Weise definiert:

Bodenrichtwert	50,00 €/m²
Nutzungsart	Mischgebiet (M)
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei
Fläche Richtwertgrundstück	400 m ²
Bauweise Richtwertgrundstück	geschlossen
Nummer der Bodenrichtwertzone	0073
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	Der Bodenrichtwert entspricht i.W. den Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und wird als angemessen beurteilt. Eine Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird nicht festgestellt. Vor diesem Hintergrund wird der Richtwert für die vorliegende Wertermittlung in unveränderter Höhe übernommen.

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
50,00 €/m²		557 m²		27.850,00 €
Bodenwert (gerundet) = 28.000,00 €				



8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

Der Wert der Immobilie (Liquidationswert) bemisst sich im Bewertungsfall nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert.

Freilegungskosten umfassen in der Regel die

- Abbruchkosten der baulichen Anlagen (Kosten des Rückbaus),
- Verbringungskosten des Abbruchmaterials,
- Deponiekosten des Abbruchmaterials
- abzgl. der Erlöse aus Materialverwertung

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Beseitigungskosten erreicht werden.

Die Kostenschätzung für die Ermittlung der Freilegungskosten erfolgte unter Anwendung eines Kalkulationsprogramms für Abbruchkosten sowie Erfahrungswerten der Sachverständigen. Mit einem Kostensatz von 50 €/m² und rd. 700 m² Abrissfläche ergeben sich Freilegungskosten von insgesamt rd. 35.000,00 €.

Ermittlung des Liquidationswertes	
Bodenwert	28.000,00 €
Abbruchkosten	- 35.000,00 €
Restwert	= 0,00 €
Verkehrswert (symbolisch)	1,00 €

Bemerkung:

Das Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit) wirkt zusätzlich belastend auf das Grundstück. Gerade im Hinblick auf einen Abriss und eine Neubebauung muss das Leitungsrecht zugunsten Flst. 377/34 gewahrt werden. Es ist aus der Bewilligung nicht abzuleiten, wie die Leitungen über das Grundstück verlaufen. Der Werteeinfluss wird mit 10 % des Bodenwertes und damit rd. - 2.800 € sachverständig eingeschätzt. Da der Verkehrswert nicht negativ ausfallen kann, unterstreicht diese Belastung weiterhin den rein symbolischen Verkehrswert von 1,00 €.

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



9. Verkehrswert (Marktwert)

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

Nach § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich am Sachwert orientieren. Im vorliegenden Fall ist zur Bestimmung des Verkehrswertes aufgrund abweichender Gegebenheiten der Liquidationswert maßgebend.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025 auf ca.:

1,00 €

Der Ersteller versichert das vorstehende Gutachten aus rein objektiven Gesichtspunkten, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Darüber hinaus wurde Gutachten höchst persönlich besichtigt und erstellt. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Für versteckte Mängel und Altlasten, die bei der Begutachtung nicht erkennbar waren, kann keine Haftung übernommen werden.

Speyer, 19.02.2025

Ort, Datum



Selina Butz, M.Sc.

Immobilien Gutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)
World Recognised Valuer (WAVO WRV)
Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra)
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)



Anlagen

Fotodokumentation

Außenaufnahmen



Bild 1 – Straßenansicht Gebäude



Bild 2 – Adressgebende Straße



Bild 3 – Lage zum Nachbargebäude



Bild 4 - Eingangstor



Bild 5 – Hof



Bild 6 – Südansicht

Innenaufnahmen Haupthaus



Bild 7 – Hauseingang



Bild 8 – Kellerabgang



Bild 9 – Gewölbekeller

Bild 10 – Zugang Technikraum



Bild 11 – Technikraum



Bild 12 – Pelletheizung (nicht in Betrieb)



Bild 13 – WC



Bild 14 – Elektrik

Bild 15 – Offene Wand (EG)

Bild 16 – Lagerraum (EG)

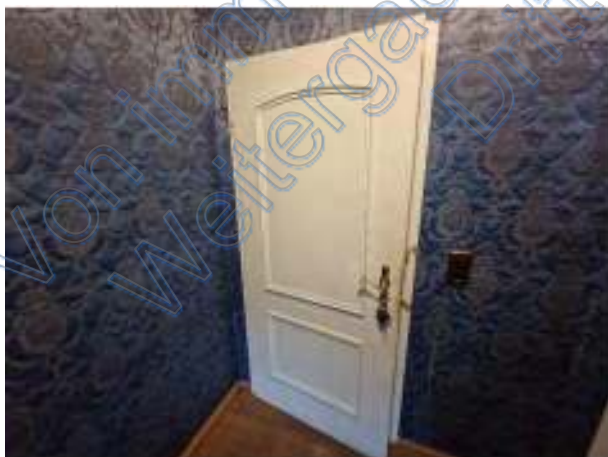


Bild 17 – Zugang Wohnung (OG)



Bild 18 – Wohnzimmer (OG)

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



Bild 19 – Zugang Dachterrasse



Bild 20 – Dachterrasse



Bild 21 – Anbau

Bild 22 – Küche (OG)



Bild 23 – Badezimmer (OG)

Bild 24 – WC (OG)



Bild 25 – Zugang Dachgeschoss



Bild 26 – Eingangstür (DG)



Bild 27 – Zimmer (DG)



Bild 28 – Fenster und Heizung (DG)

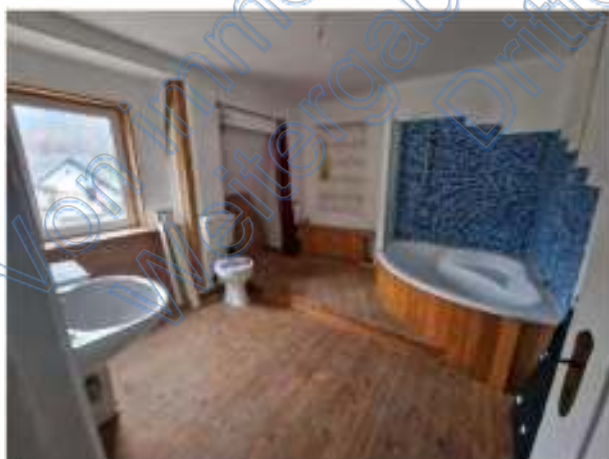


Bild 29 – Badezimmer (DG)



Bild 30 – Spitzboden

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



Innenaufnahmen Anbau



Bild 31 – Zugang



Bild 32 – Küche (EG)



Bild 33 – Badezimmer (EG)



Bild 34 – Teilrohbau (EG)

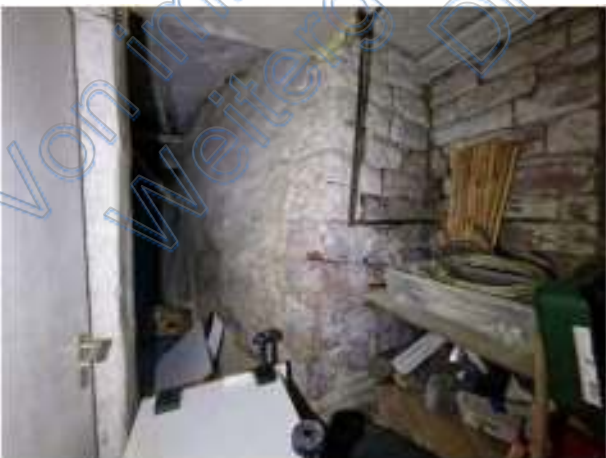


Bild 35 – Anbau (EG)



Bild 36 – Raum (EG)



Bild 37 – Zugang Obergeschoss



Bild 38 – Wohnzimmer (OG)

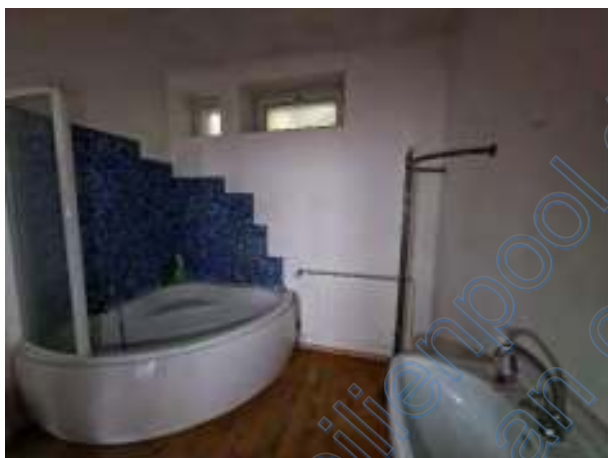


Bild 39 – Badezimmer (OG)



Bild 40 – Sicherungskasten



Bild 41 – Zugang Dachterrasse



Bild 42 – Dachgeschoss

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



Werkstatt/Lager



Bild 43 – Anbau



Bild 44 – Werkstatt

Bild 45 – Lager

Bild 46 – Aufbau Lager



Bild 47 – Zwischenwand



Bild 48 – Nebenraum

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24

Auszug der (Bau-)Schäden



Bild 49 – Feuchtigkeitschaden



Bild 50 – Offenes Dämmmaterial



Bild 51 – Defekter Rollladen



Bild 52 – Feuchtigkeitseintritt (OG)



Bild 53 – Defektes Fenster



Bild 54 – Fehlende Abdeckungen



Bild 55 – Marodes Geländer



Bild 56 – Unzureichende Terrassenabdichtung



Bild 57 – Defekte Solarpanels

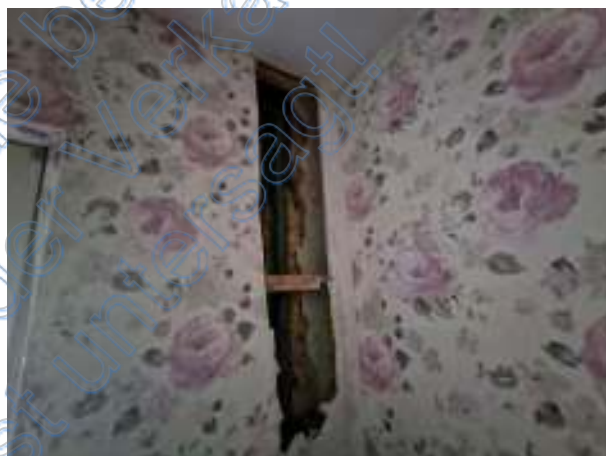


Bild 58 – Offene Wand



Bild 59 – Defekte Tür



Bild 60 – Wasserschaden 2. OG



Bild 61 – Massive Feuchtigkeit



Bild 62 – Offene Kabel, fehlende Abschlussleisten



Bild 63 – Dielenboden Bad



Bild 64 – Dachbalken



Bild 65 – Holzwurmbefall



Bild 66 – Loch in der Treppe



Bild 67 – Schimmelbefall (Anbau)



Bild 68 – Weiterer Schimmelbefall



Bild 69 – Verdacht auf Schwammbefall



Bild 70 – Massive Feuchtigkeit



Bild 71 – Offenes Loch in der Zwischendecke



Bild 72 – Holzwurmbefall Treppenaufgang

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



Lageplan

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

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



Handrisse



Handriss 1851

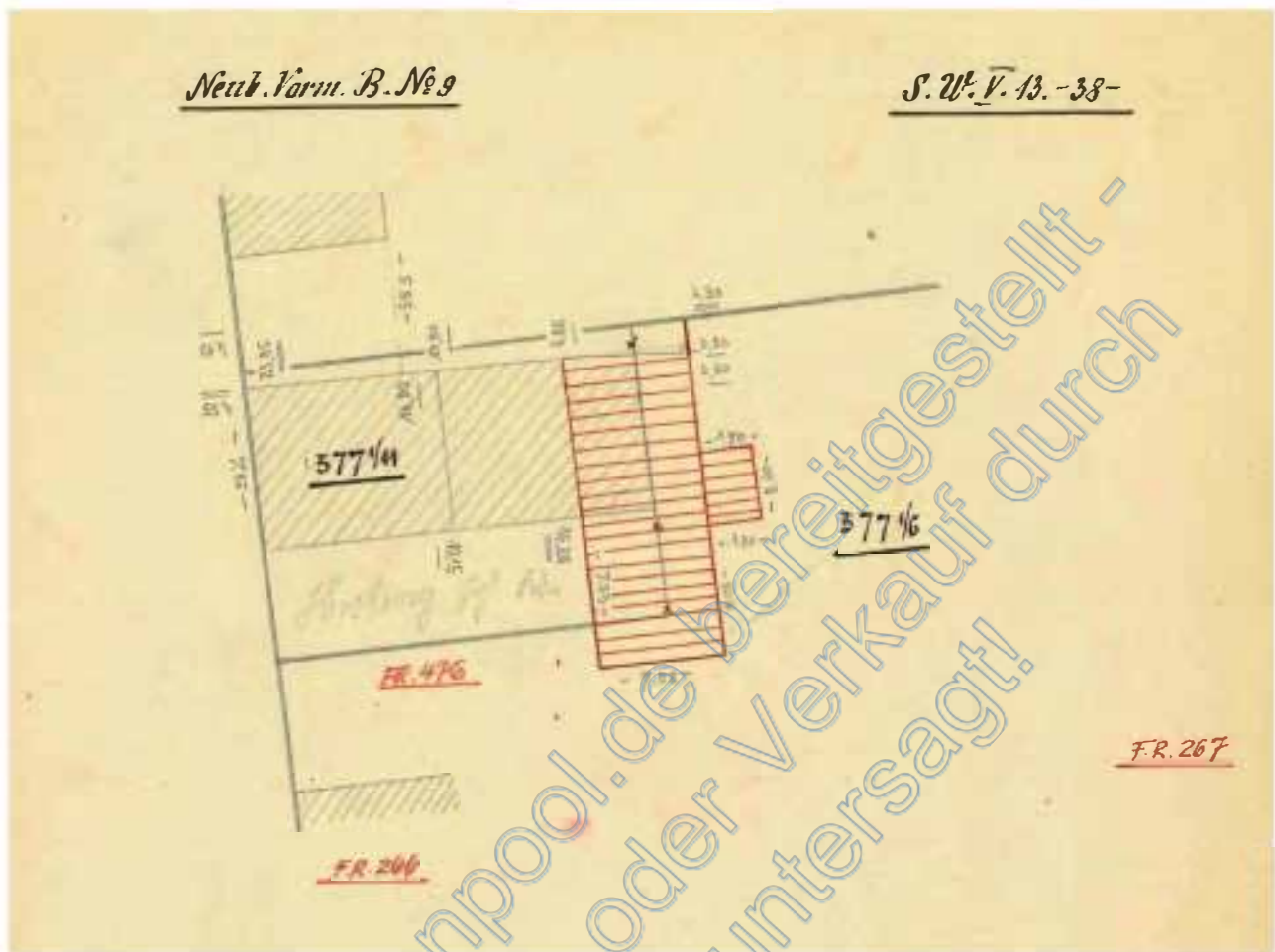
Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



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

Handriss 1873

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24

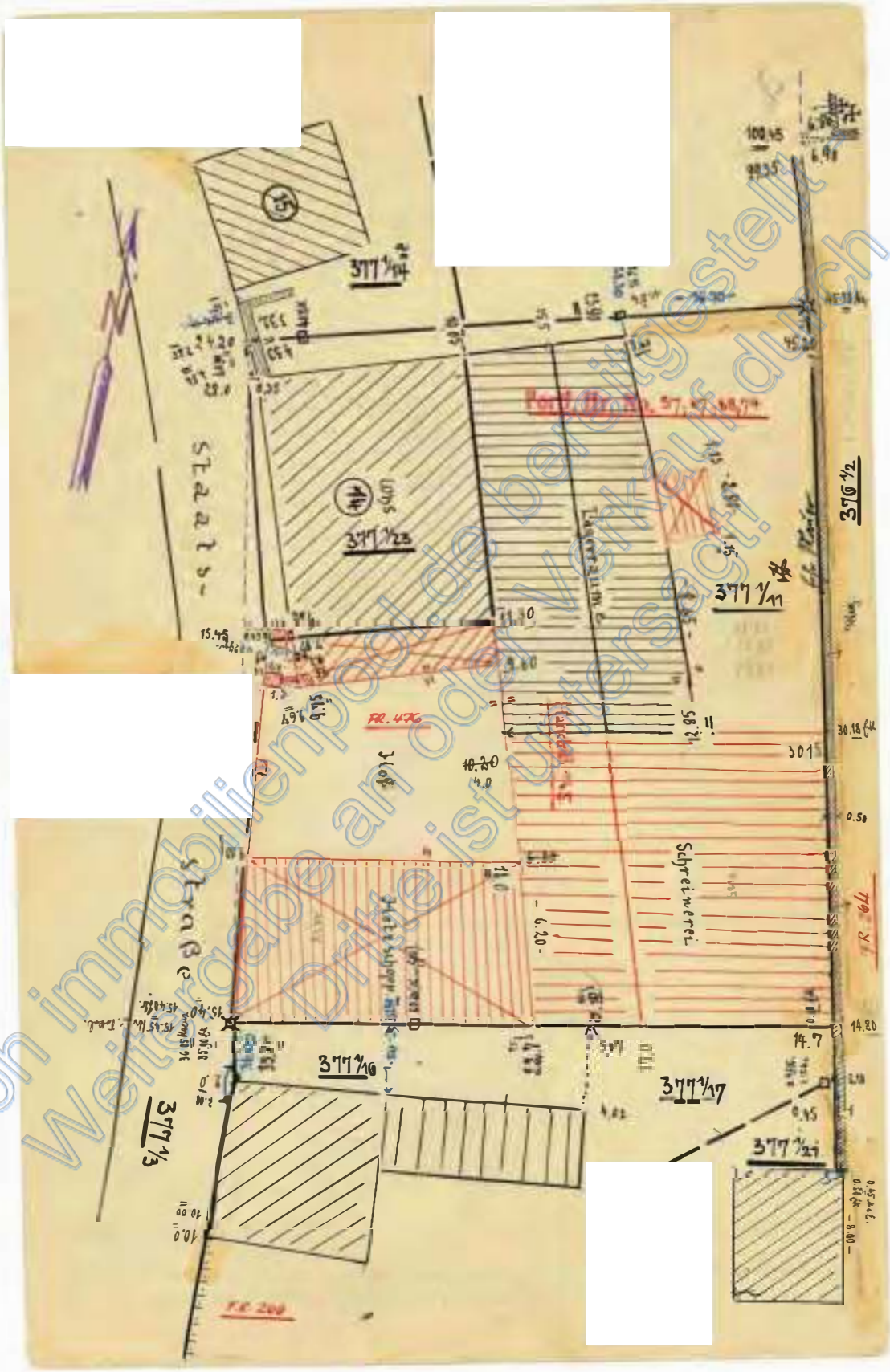


Handriss 1914

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

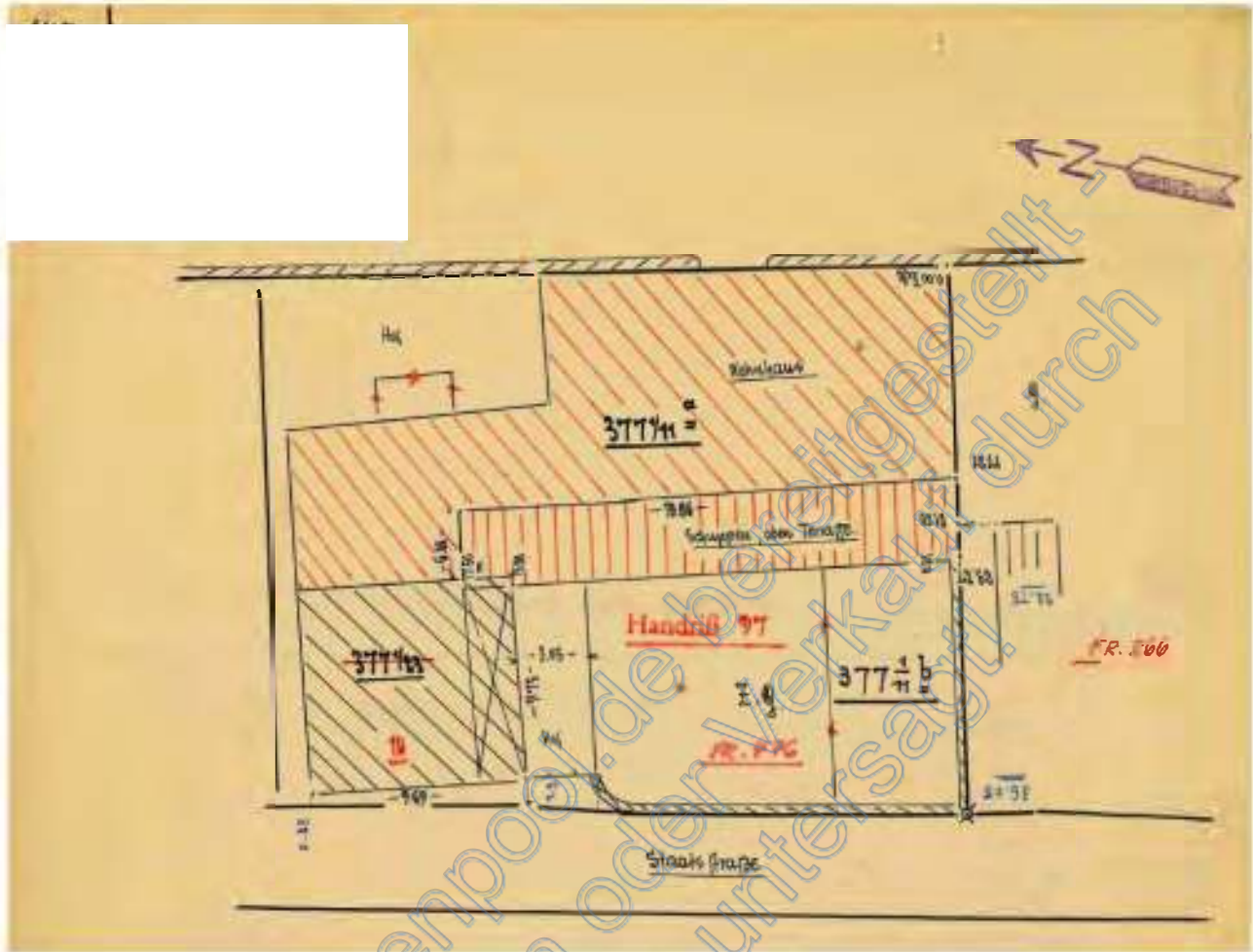
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24



Handriss 1932

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



Handriß 1937

Von immobilienportal.de bereitgestellt durch Dritte ist untersagt!

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)

Staatsstr. 20, 67468 Neidentfels

Aktenzeichen: 1 K 19/24

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

Handriss 1986

Verkehrswertermittlung des Wohnhauses mit Werkstatt (Liquidationsobjekt)
Staatsstr. 20, 67468 Neidenfels
Aktenzeichen: 1 K 19/24



Risikokartierung

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

Starkregengefährdung

67468 Neidenfels , Pfalz, Staatsstr. 20

geoport

© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering
------------	-------	--------	--------	-------------

Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03219698 vom 19.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1