

Kein Original  
Gutachten!

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

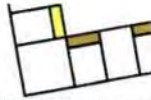
**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**MICHAEL PFEIFFER**

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT

Waldstraße 4 · 67098 Bad Dürkheim · fon: 0 63 22.94 194-55 · fax: -56

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten



## Verkehrswertgutachten

i. S. v. § 194 BauGB

### Aktenzeichen

1 K 3/23 des Amtsgerichts Bad Dürkheim

### Bewertungsgegenstand

Einfamilienhaus mit

Einlieger (gewerblich - Fitness-Studio)

mit 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche

mit 136 m<sup>2</sup> Nutzfläche

und 698 m<sup>2</sup> Grundstück

### Anschrift

Sommerbachweg 10

67273 Weisenheim am Berg



Verkehrswert (Marktwert)

1.057.000 €

zum Stichtag

12.09.2023

**Inhalt:**

## Deckblatt

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein
2. Lagebeschreibung
3. Grundstücksbeschreibung
4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Baubeschreibung
7. Vertraglich vereinbarte Mieten, Pachten
8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens
9. Marktfaktoren
10. Eingangsgrößen
11. Sachwert
12. Ertragswert
13. Verkehrswert

## Anlagen

## Vorbemerkung

Die Wertermittlung basiert auf den benannten Unterlagen und den Erkenntnissen des Sachverständigen bei Durchführung des Ortstermins sowie den zur Wertermittlung getätigten Recherchen, wie im Gutachten dargestellt. Wo sich das Gutachten auf Annahmen oder Angaben stützt, ist dies entsprechend formuliert.

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach Ansicht, Bauteilöffnungen oder weitergehende Funktionsprüfungen sind von mir nicht vorgenommen worden.

Hinsichtlich der haustechnischen Anlagen unterstelle ich einen funktionsfähigen Zustand. Hinweise auf Gegenteiliges habe ich nicht erhalten.

**1. Allgemein**

Besteller	Amtsgericht Bad Dürkheim Seebacher Straße 2 67098 Bad Dürkheim
Bewertungsgegenstand	Ein mit einem Einfamilienhaus mit gewerblich genutztem Einlieger und Garage bebautes Grundstück
In	67273 Weisenheim am Berg, Sommerbachweg 20
Grundbuch Blatt 1955	Von Weisenheim am Berg, Amtsgericht Bad Dürkheim
Bestandsverz. Lfd. Nr. 2	Weisenheim am Berg, Flurstück 2530 698 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Sommerbachweg 10
Grundbuch Abtlg. II Lfd. Nr. 1	Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2529/2 der Gemarkung Weisenheim am Berg. Bewilligung vom 14.06.2016
Grundbuch Abtlg. II Lfd. Nr. 2	Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 2527 der Gemarkung Weisenheim am Berg auf Über-/Unterbaurente. Bewilligung vom 12.07.2021.
Grundbuch Abtlg. II Lfd. Nr. 3	Zwangsversteigerungsvermerk.
Katasterdaten	Wie Bestandsverzeichnis.
Art des Wertes	Auftragsgemäß ist der Verkehrswert zum Stichtag anzugeben. Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB definiert.
Gutachtenzweck	Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektbezogene Unterlagen für die Wertermittlung relevant	Grundbuchauszug vom 19.06.2023 Liegenschaftskarte Plansatz 1/100 und Bauzahlenberechnung aus Baugenehmigung Auszug Kaufvertrag betreffend Abtlg. 2. Nr. 2 (Abwasserkanalrecht) Antrag auf KFW-Förderung
Ortsbesichtigung	12.09.2023
Bewertungsstichtag	12.09.2023 Tag der Ortsbesichtigung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV)

## 2. Lage

### Lage Makro

Weisenheim am Berg 1.732 EW Stand 31.12.2022  
Verbandsgemeinde Freinsheim, Kreis Bad Dürkheim

Weisenheim am Berg ist kein zentraler Ort gemäß Landesplanung, Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) sind eingeschränkt vorhanden, daneben hoher Anteil Gastronomie; Grundschule, Realschule Plus, Kita und Arzt, Apotheke am Ort. Anbindung an ÖPNV (Busverbindung Bad Dürkheim – Grünstadt), S-Bahnhof im benachbarten Herxheim am Berg, Regionalbahnanschluss in Grünstadt und Bad Dürkheim.

Schnelle Erreichbarkeit des Wirtschaftsstandorts Metropolregion Rhein-Neckar über Bundesautobahn, AS Grünstadt (BAB 6) in 6,5 km und AS Bad Dürkheim (BAB 650) in 9,5 km.

Weisenheim am Berg ist eine typische Weinbaugemeinde, Ausflugsziel und Ferienregion. Weisenheim verfügt wegen der reizvollen landschaftlichen Lage am Haardtrand und der guten Erreichbarkeit des Wirtschaftsraums Mannheim / Ludwigshafen in rd. 30 km Entfernung sowie der Mittelzentren Grünstadt und Bad Dürkheim über einen anerkannt hohen Wohnwert.

Einwohnerentwicklung Weisenheim am Berg + 5,2 % in den letzten 10 Jahren.

Positive Wanderungsbilanz 2022 (Zuzüge – Fortzüge => + 27)

Quelle: Stat. Landesamt – letzter veröffentlichter Datenstand zum Stichtag

Arbeitslosenquote im Kreis zum Stichtag 4,4% (4,0%),  
zum Vergleich Rh.-Pfalz gesamt 5,1% (4,9%)

Klammerwerte: Vorjahresmonat. Quelle BA

### Mikrolage, Umfeld

Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand, in Nachbarschaft zu Neubaugebiet (nach Norden und Osten) sowie zu dem gewachsenen Ortsbereich (nach Norden und Westen).

Gebietscharakter Wohngebiet

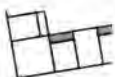
Planungsrechtliche Ausweisung Mischgebiet.

### Beurteilung

Sehr gute Wohnlage in überregionaler Betrachtung, gute Wohnlage im Ortsbereich. Angemessen gute Geschäftslage aufgrund guter Visibilität des Objektes von der Ortsumgebung L 517 aus.

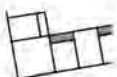
Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte ordnet Weisenheim am Berg in die zweithöchste Lageklasse 5 ein.

Die Lagequalität drückt sich auch im Bodenrichtwert aus.



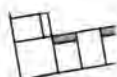
### 3. Grundstück, Tatsächliche Eigenschaften

Grundstück	<p>Grundstück, Größe 698 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit gewerblich genutztem Einlieger und Garage, lt. Plan 6 offene Stellplätze. Anm.: Der Stellplatz östlich der Garage ist aufgrund der Topografie nicht als PKW-Stellplatz nutzbar. Ein Anlegen des Stellplatzes an anderer Stelle des Grundstücks ist möglich.</p> <p>Das Grundstück grenzt im Norden an ein bebautes Nachbargrundstück, im Westen an den Sommerbachweg, im Süden an einen öffentlichen Grünstreifen dann die L 517 und im Westen an eine öffentliche Grünfläche, Wiese, Obstbäume in der Funktion der Regenrückhaltung und ökologischer Ausgleichsfläche – absehbar kein Bauland.</p> <p>Zuschnitt siehe Liegenschaftskarte (Anlage).</p> <p>Topografie: Grundstück leicht von West nach Ost abfallend. In Verbindung mit einem angelegten Tiefhof vor der Ostfassade ist der Zugang zu der im Untergeschoss liegenden Gewerbeeinheit ebenerdig.</p>
Erschließung	<p>Grundstück durch die öffentliche Straße Sommerbachweg - Ortstraße mit Anliegerfunktion - von Westen erschlossen.</p> <p>Erschließende Medien: Wasser, Elektrizität, BK, Abwasseranschluss vorhanden.</p> <p>Der Sommerbachweg mündet südlich in die Leistadter Straße, die Landstraße 517, mit überregionaler Verbindungsfunktion, gleichzeitig Ortsumgehung.</p>
Altlast	<p>Altlasten im Sinn von schädlichen Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Lt. Bescheid der SGD Süd vom 04.07.2023 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.</p>
Immissionen	<p>Lärmimmissionen von der in 12 m Entfernung am Grundstück vorbeiführenden L 517 in – je nach Tageszeit und Wochentag (Ausflugsverkehr an Wochenenden) in unterschiedlicher Intensität.</p>
Sonstiges	<p>Aussichtslage</p> <p>Nach Süden und Westen bestehen weite Blickbeziehungen über die Rheinebene.</p>
Wertung	<p>Wertmäßig zu berücksichtigen sind einerseits die Lage an der L 517 und andererseits die Ortsrandlage, gleichzeitig Aussichtslage.</p> <p>Wertmäßig erkenne ich die Umstände als sich gegenseitig aufhebend und in Summe wertneutral.</p>



#### 4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abtlg. II Nr. 1	Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2529/2 der Gemarkung Weisenheim am Berg. Bewilligung vom 14.06.2016.
Wertung	<p>Flurstück 2529/2 ist das nördlich angrenzende bebaute Grundstück, dessen Eigentümer gleichzeitig Verkäufer des Bewertungsgrundstücks war. Gemäß mir vorliegendem Auszug aus dem Grdst.-Kaufvertrag, verpflichtet sich der Berechtigte die Wasserleitung zu verlegen. Es ist davon auszugehen, dass dies entsprechend geschehen ist, Hinweise auf Gegenteiliges habe ich nicht erhalten.</p> <p>Fazit: Die Dienstbarkeit wird nicht mehr ausgeübt und stellt keinen faktisch wertrelevanten Umstand mehr dar.</p>
Grundbuch Abtlg. II Nr. 2	Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 2527 der Gemarkung Weisenheim am Berg auf Über-/Unterbaurente. Bewilligung vom 12.07.2021.
Wertung	<p>Soweit vor Ort feststellbar: Auf dem Bewertungsgrundstück ist westlich ein Zugang (Tiefhof) angelegt, um die Gewerbeeinheit im Untergeschoss ebenerdig betreten zu können und die natürliche Belichtung sicherzustellen.</p> <p>Zur Herstellung des Tiefhofs ist eine Winkelstützmauer errichtet, die das angrenzende Grundstück 2527 (öffentliche Grünfläche im Gemeindeeigentum) über-/bzw. unterbaut. Die Über-/Unterbauung ist gestattet, der Verzicht auf Überbaurente ist grundbuchlich zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks dauerhaft gesichert. Eine Wertrelevanz besteht nicht.</p>
Grundbuch Abtlg. II Nr. 2	Zwangsversteigerungsvermerk
Wertung	Zwangsversteigerungsvermerke stellen ungewöhnliche oder persönliche Umstände im Sinn des § 194 BauGB dar und finden somit keine Berücksichtigung in der Wertermittlung.
Denkmalschutz	Denkmalschutz besteht nicht.
Beitragslasten	Erschließungs- und kommunalabgabenbeitragsfrei.
Baulast	Gemäß Bauakte: Keine Baulasten eingetragen.



#### 4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Gebietsausweisung gemäß  
Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Verlegung der Landstraße 517“.

Gebietsausweisung: Mischgebiet

Nutzungsschablone



Entwicklungsstufe

Baureifes Land (Grundstücksqualität)

Bauordnungsrechtliche  
Gegebenheiten

Die Baugenehmigung wurde erteilt mit Datum 01.07.2016.

Die Konformität der baulichen Anlagen mit den Vorgaben des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts kann vorausgesetzt werden.

Auflagen oder behördliche Beanstandungen ergeben sich aus der eingesehenen Bauakte nicht.

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Einfamilien-Wohnhaus mit integrierter Gewerbeeinheit (Einlieger),  
Garage, Stellplätze.

Wohnnutzung (Eigennutzung) Erd- und Obergeschoss

Gewerblich (Eigennutzung) Untergeschoss und Freibereich

Art der gewerblichen Nutzung: Kategorie Fitnesscenter

Schwerpunkte: Personaltrainings- und Kursstudio, mit Gesundheits- und Ausbildungszentrum. Sport, Massage, Therapie sowie Ernährungsberatung.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Maß Unter-, Erd-, Obergeschoss (Staffelgeschoss), Flachdach.

BGF BGF Wohnhaus

BGF Wohnhaus	
Untergeschoss	152,19 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	143,87 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	96,07 m <sup>2</sup>
<b>BGF Summe</b>	<b>392,13 m<sup>2</sup></b>

BGF Garage	2 x 18 m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>
------------	-----------------------	----------------------

Es sind 2 Garagen übereinander errichtet, die obere Garage von der Straße aus anfahrbar, die untere von dem Tiefhof begehbar, als Abstellraum zu nutzen.

Bruttogrundfläche (BGF) sind die Flächen aller nutzbaren Geschosse eines Gebäudes, inkl. Keller, geschossweise ermittelt nach Außenmaßen (Planmaßen).

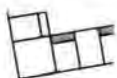
Wohnfläche

Erdgeschoss	Wohnfläche
Wohnen/Essen	54,38 m <sup>2</sup>
Arbeiten	12,25 m <sup>2</sup>
Kochen	14,40 m <sup>2</sup>
Technik, Hauswirtschaft	8,45 m <sup>2</sup>
WC	2,98 m <sup>2</sup>
Diele	18,11 m <sup>2</sup>
Speisekammer	2,98 m <sup>2</sup>
Garderobe	5,49 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>	<b>119,04 m<sup>2</sup></b>

Obergeschoss	Wohnfläche
Eltern	14,56 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,89 m <sup>2</sup>
Kind 1	15,92 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,94 m <sup>2</sup>
Masterbad	15,15 m <sup>2</sup>
Duschbad	5,32 m <sup>2</sup>
Diele	3,29 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>	<b>73,07 m<sup>2</sup></b>

Terrasse Erdgeschoss	25%	4,25 m <sup>2</sup>
Terrasse Obergeschoss 1	25%	1,45 m <sup>2</sup>
Terrasse Obergeschoss 2	25%	9,95 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche Gesamt</b>		<b>207,76 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	--	-----------------------------



**5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Nutzfläche

Untergeschoss	Nutzfläche
Empfang *)	29,42 m <sup>2</sup>
Massage	10,56 m <sup>2</sup>
Hausanschlussraum	3,24 m <sup>2</sup>
Duschen *)	7,30 m <sup>2</sup>
WC-Anlage	4,17 m <sup>2</sup>
Studio	81,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Untergeschoss</b>	<b>135,85 m<sup>2</sup></b>

\*) Flächenverschiebung ggü. den hier dargestellten Planmaßen wegen abweichender Raumaufteilung Empfang zu Duschen

Wohn-/Nutzflächen nach Architektenberechnung zum Bauantrag, Terrassen mit 25% der wahren Fläche angesetzt..

**6. Beschreibung der baulichen Anlagen**

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig“.

Baujahr	Baujahr 2017
Bauweise	Untergeschoss Massive Bauweise, Beton/Stahlbeton und Mauerwerk. Erd- und Obergeschoss in Holzständerbauweise.
Fassade	Wärme gedämmt, Putzfassade, Anstrich.
Fenster	Kunststoffrahmen-Fensterelemente, dreifach verglast, überwiegend bodentiefe Fenstertüren und Schiebetüren Rollläden mit Elt.-Antrieb.
Hauseingang	Eingangstür Kunststoff-Türelement, Sicherheitsbeschlag, Glasausschnitte. Video-Türsprechanlage.
Balkon/Terrasse	Terrasse zum Erdgeschoss auf dem Flachdach des Untergeschosses, Dachterrassen zum zurückspringenden Obergeschoss mit Plattenbelag, massiver Brüstung.
Dach	Flachdach, mit entsprechender Abdichtung auf Wärmedämmung
Innenwände	Massivwände und Ständerwandkonstruktionen.
Treppen	Geradläufige Treppe vom Erd- in das Obergeschoss, Tritt- und Setzstufen Massivholz. Wandmontierter Handlauf Edelstahl.

**6. Beschreibung der baulichen Anlagen**

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen.

Deckengestaltung	glatt verputzt bzw. Trockenbau, gespachtelt, Anstrich.  Im Untergeschoss (Studio) auch Akustik-Deckenplatten.
Wandbeläge	glatt verputzt bzw. Trockenbau, gespachtelt, Anstrich. Eine Wand im Wohnraum mit Gipsriemchen-Verkleidung, teils Accentsetzung mit Mustertapete in Teilflächen.  Bad, WC-Räume, Duschräume mit Wand-Fliesenbelag an den wasserbeaufschlagten Flächen.
Bodenbeläge	Mit Ausnahme der Sanitärräume durchgängig Echtholzparkett – Eiche, auch im gewerblichen Bereich.  Duschbad, WC-Räume zum Studio und Duschräume mit Bodenfliesen.  Eingangsfur, Garderobe, Hauswirtschaftsraum Küchenbereich und Tages-WC mit Bodenfliesen.
Innentüren	Serientürelemente, beschichtete Oberfläche, glatt liniert. Holz-Umfassungszargen, übliche Beschläge.  Türhöhe 2,12 m (Rohmaß)
Sanitärausstattung	Wohnbereich  Tages-WC, WC-Körper wandhängend, Einbauspülkasten, Aufsatz-Waschtisch, Design-Standardarmatur.  Im Obergeschoss Duschbad mit bodengleicher Dusche, Ganzglasabtrennung, Thermostatbatterie mit Handbrause und Regendusche, WC und Waschtisch wie vor beschrieben.  Masterbad – zugänglich vom großen Schlafzimmer, nicht fertiggestellt. Ausführungsstand Rohinstallation für WC (mit WW-Anschluss für Duschfunktion), Wanne, Dusche, zwei Waschtische.  Studiobereich:  2 WC-Anlagen, gemeinsamer Vorraum, 2 getrennte Duschkabinen in einem der Wohnungsausstattung vergleichbarem Standard.  Insgesamt einer gehobene Ausstattung des Baujahrs entsprechend.

**6. Beschreibung der baulichen Anlagen**

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen.

Heizung, WW-Bereitung	<p>Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe (Luft-Wasser)</p> <p>Beheizung der Räume über Fußbodenheizung.</p> <p>Zentrale Warmwasserbereitung.</p>
Elektro	<p>Üblicher, dem Marktsegment des gehobenen Einfamilienhauses entsprechender Standard des Baujahres.</p>
Klimatisierung, Lüftung	<p>Mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft. Getrennte Anlagen für Wohnung und Studio.</p>
Wärmeschutz	<p>Energieausweis liegt nicht vor.</p> <p>Nach Antrag Energieeffizient Bauen der KfW:</p> <p>KfW-Effizienzhaus 55</p> <p>Berechneter Jahresprimärenergiebedarf 39,6 kWh/(m<sup>2</sup> × a)</p>
Kellerräume	<p>Bis auf einen kleinen Technikraum im Untergeschoss sind keine Kellerräume im eigentlichen Sinn vorhanden.</p> <p>Abstellfläche ist in der zur Gartenebene orientierten Garage gegeben.</p>
Standard Ausbau	<p>Innenausbau insgesamt auf einem dem Marktsegment des modernen eigengenutzten Einfamilienhauses entsprechenden, gehobenen Standard des Baujahres.</p>
Gebäudestandard (i. S. d. NHK 2010)	<p>Gebäudestandard 4,0 nach NHK - auf einer Skala von 1 – 5.</p> <p>Auf den umfangreichen Kriterienkatalog der Richtlinie wird verwiesen. NHK (Normalherstellungskosten) 2010 – Anlage 4 zur ImmoWertV.</p>

**6. Beschreibung der baulichen Anlagen**

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen.

Grundrissqualität

Ohne funktionale Mängel, großzügige Grundrisslösung.

Gute Orientierung zu den Himmelsrichtungen.

Insgesamt verfügt das Haus über einen hohen Wohnwert.

Gewerbebereich angemessen repräsentativ und dabei mit der erforderlichen Funktionalität. Drittverwendungsmöglichkeit ist allgemein im Bereich Fitness- Wellness und darüber hinaus für unterschiedlichste Dienstleistungen (Büro, Entwicklung u. ä.) gegeben.

Besonders zu berücksichtigende Bauteile, Ausstattungen.

Über die bereits Benannten hinaus: Keine

Besonders zu berücksichtigende sonstige bauliche Gegebenheiten.

Überhohe lichte Raumhöhen

Erdgeschoss 2,75 m

Obergeschoss 2,80 m

Untergeschoss Empfang, Sanitärräume 2,43 m  
Studio 3,50 m

Berücksichtigung

Die überhohen Räume bedingen auch überhohe Fenster- und Türelemente.

Die Auswirkung auf die Herstellungskosten schätze ich mit einem Zuschlag von 20% auf die NHK ab.

Zubehör

Wohnung:

Kein Zubehör im Sinn des BGB § 97

Möblierungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Gewerbe:

Maschinen oder branchentypische Betriebseinrichtungen (Fitnessgeräte o. ä.) sind nicht vorhanden.

**6. Beschreibung der baulichen Anlagen**

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen.

**Nebengebäude**

Einzelgarage zur Straße orientiert, als Fertiggarage mit besonderer Ausstattung, mit Stromanschluss, elt. betriebenes Sektionaltor, Brandschutztür direkt in den Eingangsbereich des Hauses führend.

Zweite Einzelgarage unter der oben beschriebenen Garage angeordnet und zur Abfangung des anstehenden Geländes, als entsprechend statisch verstärkte Einzelgarage, Stahlschwinger, Nutzung als Abstellraum (Kellerersatzraum).

**Außenanlage**

An der nördlichen Grundstücksgrenze PKW Stellplätze und Zufahrt zu diesen, Treppenabgang zum Tiefhof - Zugang zum Gewerbebereich (Studio) im Untergeschoss. Vorgenannte Flächen befestigt mit Beton-Rechteckpflaster. Geländeabfangung mittels Sichtbeton-Winkelstützmauern.

Zufahrt zur Garage und Weg zum Wohnungseingang nicht fertiggestellt - zum Stichtag geschottert.

Grundstückseinfriedung nach Westen und Süden mit Kirschlorbeerhecke. Geländeabfangung mittels geschichteter Natursteinfelsen - Trockenmauer.

Gartenbereich nicht angelegt - Spontanbegrünung naturbelassen.

**Schäden/Mängel/Restarbeiten**

Innentüren teils noch nicht ausgeführt:

Tür Küche -Vorratsraum

Wohnbereich - Diele (zweiflügelig)

- Tür Hauswirtschaftsraum im unteren Bereich beschädigt (Feuchtigkeit - nach Angabe ausgelaufene Waschmaschine).

Masterbad nur Rohinstallation

Treppengeländer nicht ausgeführt (sicherheitsrelevant)

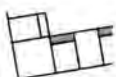
Diverses, beispielhaft

- Fehlende Fensterbank Wohnraum
- Verkleidung Durchgang von Garage zu Wohnhaus
- Fertigstellung Raumteiler Essen - Wohnen
- Keine Rauchmelder installiert

Außenanlage

- Zuweg Hauseingang, Zufahrt Garage, Terrassenbelag
- Gartenanlage

Anmerkung: Hinweise auf Hausschwamm liegen nicht vor.



**6. Beschreibung der baulichen Anlagen**

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen.

**Wertung** Vorstehende Mängel/Restarbeiten stellen sog. Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinn des § 8 (3) der ImmoWertV dar und sind wertmäßig (hier wertmindernd) zu berücksichtigen.

Maßstab für eine Wertminderung sind die geschätzten Herstellungs-/Mangelbeseitigungskosten.

**Modernisierungsgrad** Aufgrund des Baujahrs hier nicht gegeben.

**7. Mieten**

**Mietverhältnisse** Die Liegenschaft (Wohnen und Gewerbe) ist eigengenutzt.

Mietverhältnisse bestehen nicht.

**8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

**Bodenwertermittlung:** Nach Bodenrichtwert.

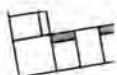
**Sachwertverfahren ImmoWertV § 35 ff.** Die Berechnung des Sachwertes (maßgeblich für vorwiegend eigengenutzte Objekte) wird angewendet. Die Herstellungskosten sind Maßstab für den Wert. Der vorläufige Sachwert - im Sinne des Substanzwerts - ist an den Markt anzupassen, hier: Nach vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren, abgeleitet aus dem Verhältnis erzielter Kaufpreis / normierte Herstellungskosten. Zur Ableitung des Verkehrswerts aus normiert ermittelten Herstellungskosten (NHK) sind diese mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren.

**Ertragswertverfahren ImmoWertV § 27 ff.** Für Objekte, die am Markt aus der Motivation der Ertragswirtschaftung (Renditeerzielung) heraus gehandelt werden, ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens sachgerecht. Die Ertragsfähigkeit der Immobilie (entsprechend der erwarteten Verzinsung der Investition / des Kaufpreises) ist Maßstab für den Wert. Bei eigengenutzten Objekten steht die ersparte Miete für den Ertrag. Das Ertragswertverfahren wird als zweites Bewertungsverfahren durchgeführt.

**Verkehrswert** Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem Sachwert.

Der Ertragswert dient der Interpretation/Absicherung des aus dem Sachwert gewonnenen Ergebnisses.

Der Verkehrswert wird auf Grundlage statistisch gesicherter Marktdaten, unter Ausschluss spekulativer Elemente ermittelt.



## 9. Marktfaktoren zum Stichtag

Regionaler  
Immobilienmarkt

Die an der Weinstraße des Kreises Bad Dürkheim gelegenen Gemeinden sind gut nachgefragte Wohnlagen. Der obere Gutachterausschuss wertet Herxheim am Berg in die zweithöchste Lageklasse (Marktsegment 5) ein.

Allgemeine  
Wertverhältnisse

Die bislang positiven wirtschaftlichen Gegebenheiten, wie ein positiver Konjunkturverlauf, geringe Arbeitslosenzahlen und einem lang anhaltend niedrigen Zinsniveau, Leitzins der EZB vom März 2016 bis Juli 2022: 0,0%, erfahren durch den zum Stichtag herrschenden Ukraine-Krieg eine Trendwende: Leitzins zum Stichtag 4,25%

Die Konjunkturprognosen sind eingetrübt, die Inflationsrate liegt aktuell bei 6%, Baufinanzierungszinsen haben sich von rund 1,0 % auf im Mittel 4,0 % entwickelt.

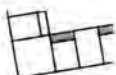
Im Gegenzug kann festgestellt werden, dass Immobilien gerade in Zeiten hoher Inflation als sichere Anlage nachgefragt werden. Und - trotz oder gerade wegen der derzeitigen Marktlage: Die Mieten steigen weiter, das Angebot an Mietwohnungen ist knapp.

Hinzu kommt eine weitere massive Verteuerung im Marktsegment der Neubauten, welches den Erwerb von Immobilien auf dem Zweitmarkt weiterhin attraktiv macht.

Die insbesondere von 2020 bis Anfang 2022 zu beobachtende stark ansteigend Preisentwicklung\*), im Mittel + 25%, wird aufgrund der zum Stichtag aktuellen Lage wieder auf ein wirtschaftlich sinnvolles Niveau zurückgehen, längere Vermarktungszeiten und Preisrückgänge sind festzustellen.

\*) Statistisches Bundesamt Hauspreisindex

Die Allgemeinen Wertverhältnisse sowie die Lage auf dem lokalen Immobilienmarkt finden Eingang und Ausdruck in den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten zur Wertermittlung, insbesondere Bodenrichtwert, Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz sowie der Ertragshöhe und dem Baupreisindex.



## 9. Marktfaktoren zum Stichtag

### Marktanpassung

### Berücksichtigung aktueller Marktentwicklung

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2023 des oberen Gutachterausschusses beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022.

In den Formeln für Sachwertfaktor und Liegenschaftszins des Gutachterausschusses ist eine zeitliche Anpassung der Marktdaten (Prognose) hinterlegt. Die Fortschreibung dieser Entwicklung über das 1. Quartal 2022 hinaus ist nicht sachgerecht. Bei den Immobilienpreisen ist bereits eine rückläufige Tendenz festzustellen. Der mit rund 16 % in den letzten 15 Monaten überproportional gestiegene Baupreisindex (wertbestimmend im Sachwertverfahren) wird derzeit nicht mehr vom Markt aufgenommen.

Für das Sachwertverfahren verwende ich die Marktdaten, welche zu Beginn des Jahres 2022 – vor Ausbruch des Ukraine-Krieges und der damit verbundenen Zinswende zutreffend waren.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht zum Stichtag aktuell den Häuserpreisindex. Die Preisentwicklung seit Anfang 2022 beträgt in den städtischen Kreisen minus 10,3%. Ich übernehme die Größe und setze für die Marktanpassung auf den Stichtag an: - 10,3 % entsprechend Faktor 0,897

Steigende Zinsen dämpfen das Marktgeschehen, Liegenschaftszinsen entwickeln sich zeitversetzt zu den Kapitalmarktzinsen. Im Ertragswertverfahren findet die Marktanpassung bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes statt, hier – ermittelt durch Vergleichsrechnung – Anhebung um 0,5 %-Punkte.

## 10. Eingangsgrößen

### Bodenwert

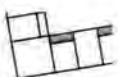
Bodenrichtwert W baureif zum 01.01.2022 => 390 €/m<sup>2</sup>

Wohngebiet, baureifes Land, offene Bauweise, lagetypische Größe 400 m<sup>2</sup>, erschließungs- und abgabenbeitragsfrei.

Das Bewertungsgrundstück entspricht weitgehend dem Richtwertgrundstück. In der abweichenden Grundstücksgröße erkenne ich keinen wertrelevanten Umstand – das Grundstück ist entsprechend seiner Größe baulich genutzt.

Lagevor- und -nachteile heben sich gegeneinander auf.

Eine Wertentwicklung über den Stichtag des Richtwerts hinaus setze ich - wie unter Marktanpassung begründet - nicht an. Die bisherige Dynamik wird in eine Seitwärtsbewegung übergehen.



## 10. Eingangsgrößen

## Bodenwert

Gemarkung Weisenheim am Berg			
Flurstück	2530	Größe	698 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	01.01.2022	baureif	390 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Lage		+/-	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Größe		+/-	0 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Sonstige		+/-	0 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	01.01.2022	angepasst	390 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert			272.220 €

## Wirtschaftliche Nutzungsdauern, Alter

Nach ImmoWertV § 4 (3) ist die Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Regelmäßig ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und des Gebäudealters (Baujahr).

Nutzungsdauern sind genormte Modellgrößen der Wertermittlung.

Baujahr	2017
Gebäudealter zum Stichtag	6 Jahre
Wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	74 Jahre

Zur Sachwertermittlung

Alterswertminderung Linear 6/80 => 7,5 %.

Herstellungskosten Wohnhaus mit Einlieger

Nach NHK 2010 und der BGF (Bruttogrundfläche),

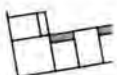
NHK Typ 1.33 vergleichbar

Nicht unterkellert, 2 (hier: 3) (Voll-)geschosse, Flachdach.

NHK 1-Fam.-Hs. Standard 4,0 => 1.205 €/m<sup>2</sup>

2 Einheiten Zuschlag Faktor 1,05 => 1.265 €/m<sup>2</sup>

Zulage Raumhöhen Faktor 1,20 => 1.518 €/m<sup>2</sup>



## 10. Eingangsgrößen

### Herstellungskosten

Die NHK beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels des letztveröffentlichten Baupreisindex auf den Stichtag anzupassen.

Basisjahr 2010 - Index zum Stichtag 1,778

Die Baukostensteigerung von 16% seit dem 1. Quartal 2022 werden nicht mehr vom Markt aufgenommen.

Wie begründet, weiche ich von der Regel ab und wende den Index zum 1. Quartal 2022 an  
1,533

Berücksichtigung der Außenanlagen mit einem pauschalen Ansatz i. H. v. 7% vom Gebäudewert (systemkonform) unter Berücksichtigung hoher Anteil befestigter Flächen, Stützmauern.

Sonstige Ansätze wie aus der Berechnung ersichtlich.

### Herstellungskosten

Garagen – Fertiggaragen mit besonderer Ausstattung, Einordnung nach NHK in Standard 3,5.

Nebenrechnung Garage	BGF	36,00 m <sup>2</sup>
NHK Standard 3,5		365,00 €/m <sup>2</sup>
NHK 2010		13.140,00 €
Baupreisindex		1,533
NHK 2010 angepasst auf Stichtag		20.144,00 €
Alterswertminderung	7,5%	-1.511,00 €
Sachwert (Zeitwert) Garagen		18.633,00 €

### Zur Sachwertermittlung

#### Marktanpassung

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und Wertermittlungsinstitute stellen fest, dass Immobilien am Markt i. d. R. teils über, teils unter dem Sachwert (i. S. des Substanzwertes) gehandelt werden. Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem „vorläufigen Sachwert“, ist der Sachwert an den Markt anzupassen - ImmoWertV § 8 (2) i. V. m. § 21 und § 39.

Das erfolgt mittels Sachwert-Faktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Der Sachwert-Faktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften ermittelten "vorläufigen Sachwerten".

## 10. Eingangsgrößen

### Zur Sachwertermittlung

#### Sachwertfaktor

Der SW-Faktor, wie vom Gutachterausschuss veröffentlicht, errechnet sich nach folgender Formel:

$$SWF = a \times (BWN)^b \times (\text{vorl. SW})^c \times e^{(d \times \text{Wertermittlungstichtag})}$$

vorl. SW = Sachwert vor Marktanpassung

BWN = Bodenwertniveau

a = 0,071009

b = 0,066116

c = -0,224196

d = 1,21434E-04

e = Eulersche Zahl

Wertermittlungstichtag (dezimal) 44562 (01.01.2022)

Der SW-Faktor (Ein-/Zweifamilienhaus) ergibt sich mit 1,023

Marktangepasst  $1,023 \times 0,897$  angewendeter SW-Faktor 0,918

### Zur Ertragswertermittlung

#### Ertragswert

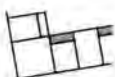
Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich aus der Kapitalisierung der Reinerträge mit dem Liegenschaftszins, entsprechend dem Rentenbarwert der Reinerträge, wobei der Bodenwertanteil, als nicht der Alterung unterliegendes Gut, gesondert berücksichtigt wird.

#### Rohertrag allg.

ImmoWertV § 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.



## 10. Eingangsgrößen

### Zur Ertragswertermittlung

#### Rohertrag marktüblich

Nach ivd Marktbericht 2022 für Bad Dürkheim, Wohnungsmiete  
 Bestand, guter - sehr guter Wohnwert 9,10 – 10,40 €  
 Neubau, guter - sehr guter Wohnwert 13,00 – 13,50 €

Ansatz Mittelwert 11,50 €/m<sup>2</sup>

Angaben des ivd beziehen sich auf eine 70 m<sup>2</sup> Wohnung. Der Ansatz berücksichtigt einerseits den höheren Wohnwert eines Einfamilienhauses ggü. einer Wohnung, andererseits die übergroße Mietfläche. Der Mietansatz wird durch die Angebotslage im Kreis bestätigt.

Gewerberaummiete, Büro 8,50 €/m<sup>2</sup> (guter Nutzungswert)

Garage und Stellplätze sind in den Mietansätzen enthalten.

#### Bewirtschaftungskosten

Nach ImmoWertV

Wertverhältnisse entsprechend des Jahres vor dem Stichtag des Liegenschaftszinssatzes, hier 2021.

Verwaltung	je WE/GE	298 €/Jahr	596 €/Jahr
	je Garage		oben enth.
Inst.-hltg.	Wohn-/NutzF.	11,70 €/m <sup>2</sup>	4.025 €/Jahr
	je Garage	88,00 €/Jahr	176 €/Jahr
Mietausfallwagnis		3%	1.253 €/Jahr
Summe Bewirtschaftung			6.050 €/Jahr

#### Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV § 8 (2) i. V. m. § 21 und § 33.

Der L-Zins ist der Zinssatz mit dem Verkehrswerte (Kaufpreise) marktüblich über die Miete verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus dem Marktgeschehen abgeleitet und veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz steht insbesondere in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und der jeweiligen Immobilienkategorie. Im Liegenschaftszins drücken sich - wie bei jeder Kapitalanlage - die mit der Investition verbundenen Chancen und Risiken aus.

Die Frage nach dem Immobilienwert lautet: Wie hoch muss das eingesetzte Kapital sein, um bei gegebenem Zinssatz den entsprechenden Ertrag zu erhalten.

## 10. Eingangsgrößen

### Ertragswert nach Sanierung

Liegenschaftszinssatz

Ich wende den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Zins für Ein-/Zweifamilienhäuser an. Dieser errechnet sich nach folgender Formel:

$$p = a + b \times \text{WF} + c \times \ln(\text{rel. RND}) + d \times \text{Wertermittlungsstichtag}$$

GND	80 Jahre	a=	36,206879
RND	74 Jahre	b=	0,002660
Rel.RND	0,9250000	c=	0,348714
ln (rel. RND)	-0,077961541	d=	-7,8947 E-04
Wertstichtag	44562	01.01.2022 im Zahlenformat	

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich mit	1,914 %
Anpassung 2-Fam.-Haus (vergleichbar) Faktor 1,34	2,565 %
<u>Marktanpassung</u>	<u>+ 0,500 %</u>
Angewendeter Liegenschaftszins	3,065 %

Unter Berücksichtigung des durch die Immobilie gewährten Schutzes vor Inflation, ist ein Liegenschaftszins für eigengenutzte Immobilien unter dem Darlehenszins (der einen hohen Anteil Inflationserwartung beinhaltet) gerechtfertigt und plausibel.

### Für beide Verfahren

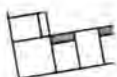
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ImmoWertV § 8 (boG)

boG

... wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden (...). Hier Restarbeiten, Aufwand geschätzt:

Innentüren	3.200 €
Masterbad	22.500 €
Treppengeländer	4.000 €
Diverses	3.300 €
Außenanlage	17.000 €
<u>Summe</u>	<u>50.000 €</u>

Schätzung nur zur Wertfindung, im Sinn eines Budgets. Tatsächliche Kosten können auch deutlich abweichen.

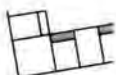


**11. Sachwert**

Einfamilienhaus mit Einlieger - Gewerbe	NHK Standard 4,0	Typ 133	m <sup>2</sup> /BGF	1.265 €
	Zulage überhohe Raumhöhe		20%	253 €
	NHK Summe			1.518 €
BGF	rund	392 m <sup>2</sup>	NHK absolut	595.056 €
Baupreisindex	zum Stichtag wie 1. Q. 2022	2010=100		1,533
NHK nach Korrektur				912.221 €
Alterswertminderung	linear		7,5%	68.417 €
Gebäudeherstellungswert	Zeitwert			843.804 €
Besondere Bauteile	Dachterrassen zulage zu Flachdach		Zeitwert	12.500 €
Besondere Ausstattung	in Standard enthalten		Zeitwert	0 €
Nebengebäude	Garage, Abstell		Zeitwert	18.633 €
	Sonstige	keine		0 €
Gebäudeherstellungswert gesamt				874.937 €
Aussenanlagen	von Gebäudeherstellungswert	pauschal	7,0%	61.246 €
Herstellungswert inkl. Baunebenkosten				936.183 €
zzgl. Bodenwert				272.220 €
Sachwert des bebauten Grundstücks vor Marktanpassung				1.208.403 €
Sachwertfaktor	1,021	Anpassung	0,897	0,916
Sachwert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG				1.106.897 €
Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3)				-50.000 €
<b>Sachwert</b>				<b>1.056.897 €</b>

**12. Ertragswert**

Wohnen	2.390 €/Mnt.	208 m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	28.680 €/Jahr
Gewerbe	1.090 €/Mnt.	136 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	13.080 €/Jahr
Rohertrag (gerundet)	3.480 €/Mnt.	344 m <sup>2</sup>		41.760 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten				-6.050 €/Jahr
Reinertrag				35.710 €/Jahr
Bodenwertverzinsungsbetrag				-8.344 €/Jahr
Liegenschaftszins		3,065%		
Bodenwert Grundstück		272.220 €		
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				27.366 €/Jahr
Ermittlung des Ertragswerts des baulichen Anlage			V = 29,13	797.172 €
bei	Restnutzungsdauer	74 Jahre		
und	Liegenschaftszins	3,065%		
zzgl. Bodenwertanteil				272.220 €
Ertragswert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG				1.069.392 €
Berücksichtigung BOG ImmoWertV §8(3)				-50.000 €
<b>Ertragswert</b>				<b>1.019.392 €</b>



### 13. Verkehrswert

Der Ertragswert in Höhe von rd. 1.019 T€ bestätigt den mit rd. 1.057 T€ ermittelten Sachwert in enger Toleranz.

Aufgrund der zum Stichtag aktuellen allgemeinen wirtschaftlichen Lage ist mit verlängerten Vermarktungszeiten zu rechnen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und entsprechend der Handlungsweise des Marktes gerundet ausgewiesen.

<b>Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt</b>	<b>1.057.000 €</b>	Stichtag 12.09.2023
Darin enthaltener Bodenwert	272.220 €	

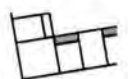
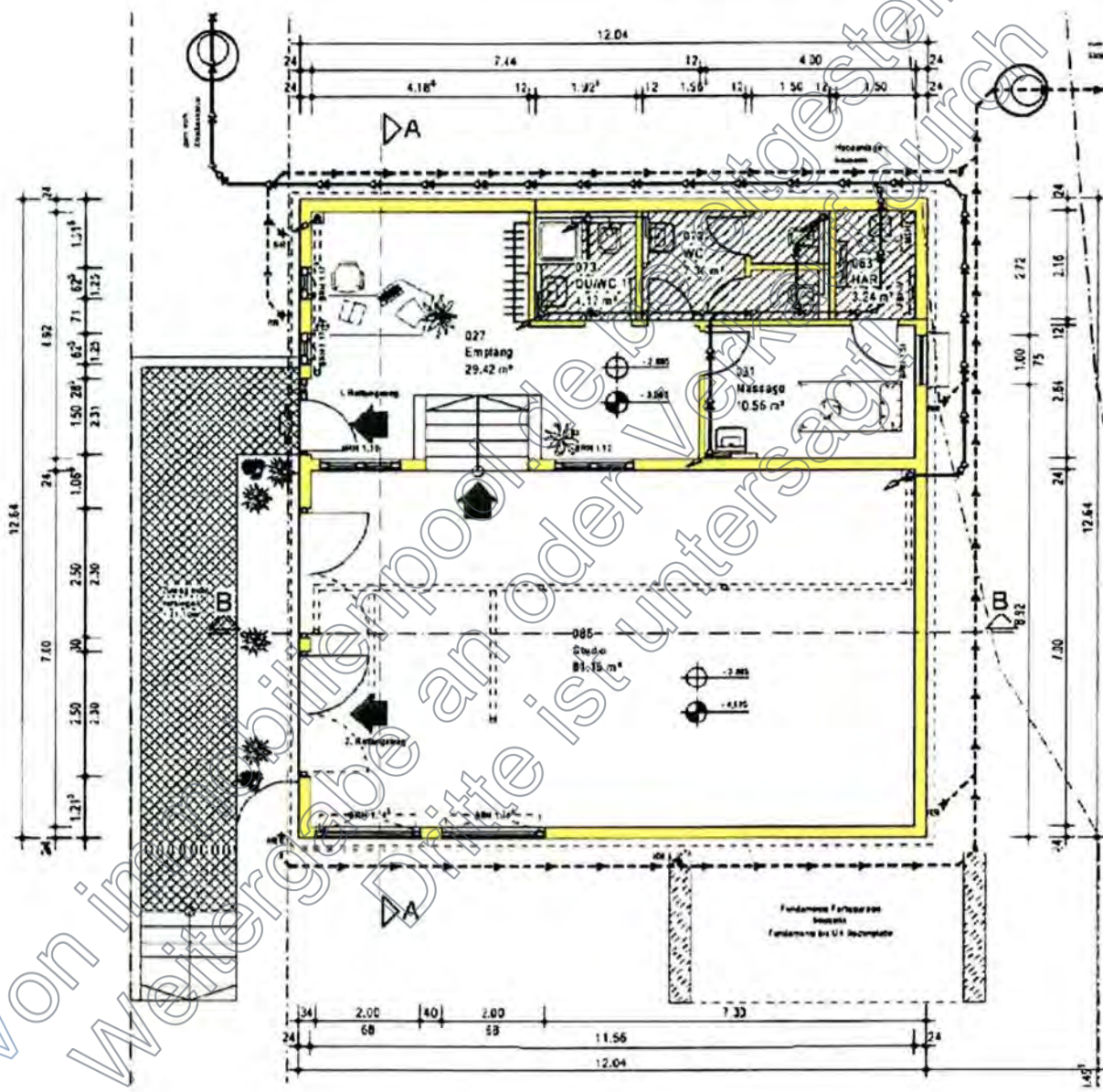
Bad Dürkheim, 18.09.2023

  
Dipl.-Ing (FH) Architekt Michael Pfeiffer

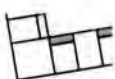
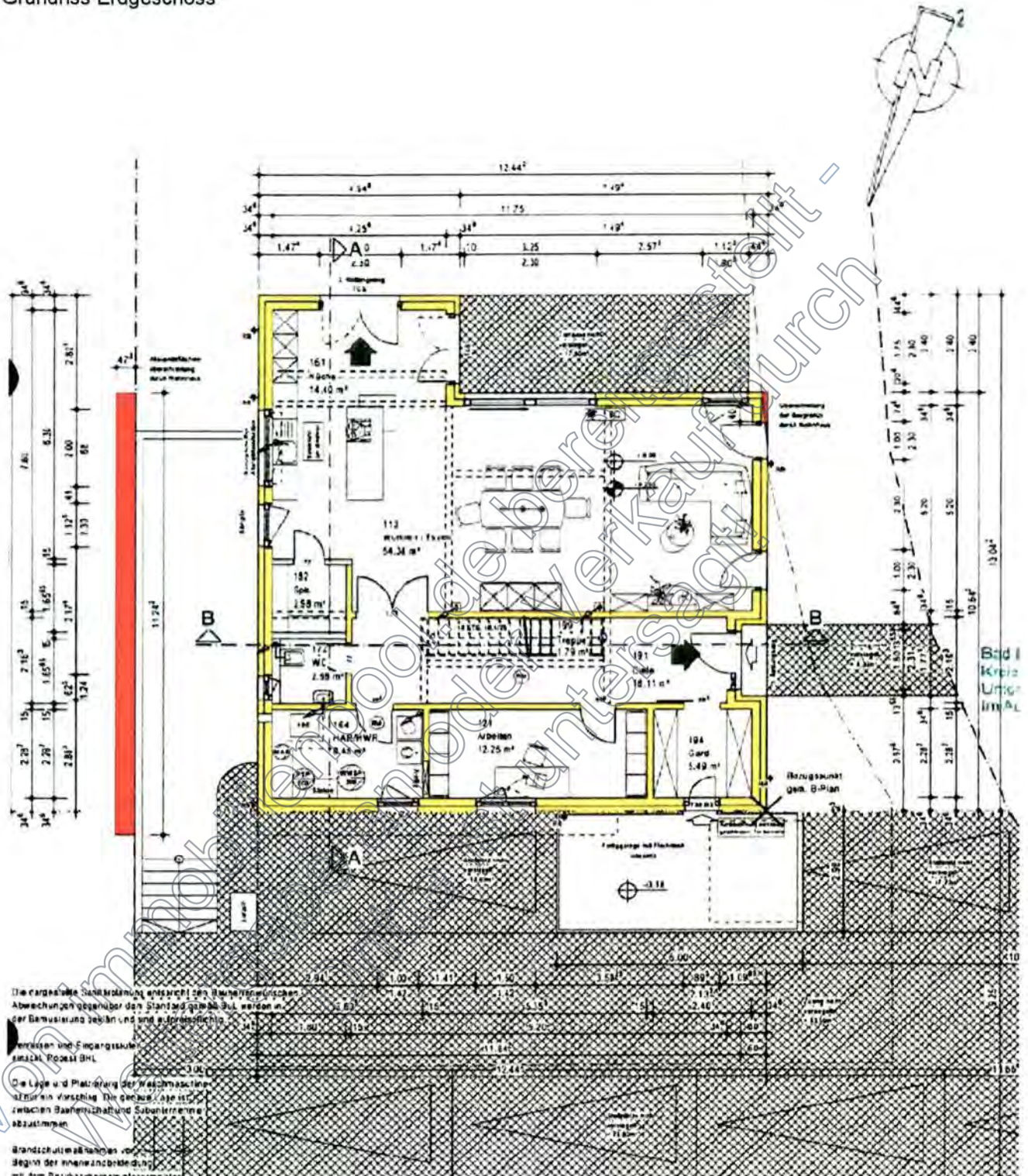
Anlagen



Grundrisse (jeweils ohne Gewähr für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit in allen Einzelheiten)  
Untergeschoss

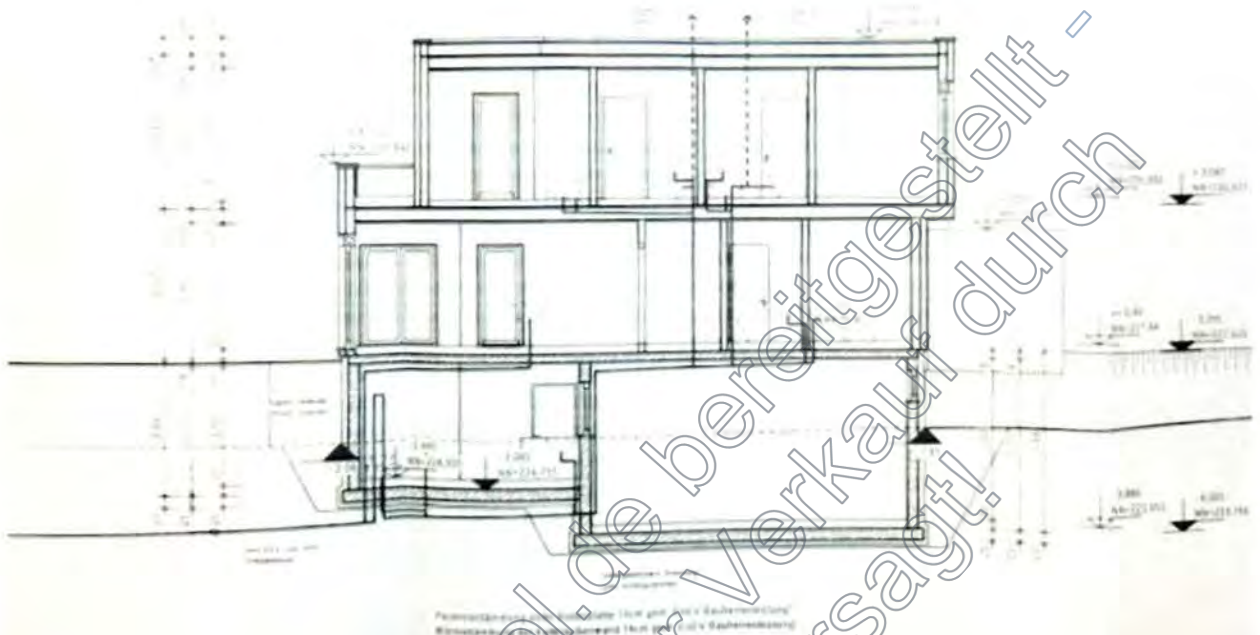


# Grundriss Erdgeschoss





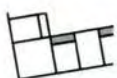
Schnitt



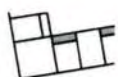
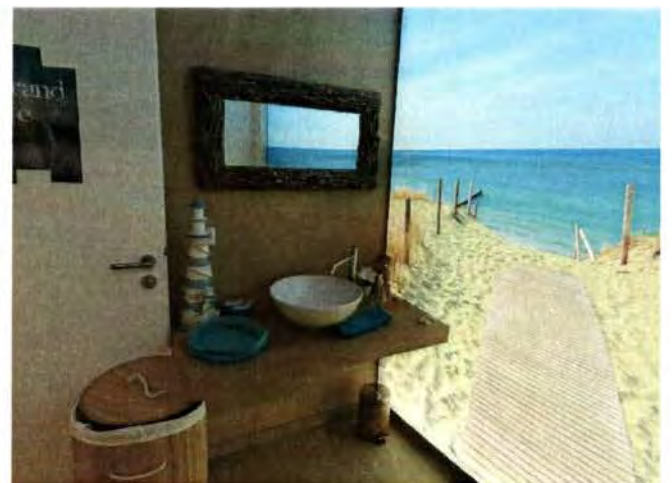
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Fotodokumentation Ansichten





Ausstattung Studio



Ausstattung Wohnen

