

Kein Original
Gutachten!

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

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

Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)
für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 99 99 0 F. 06321 99 99 21
info@es-immowert.de

Az.: 24728
Az. Gericht: 1 K 32/23(2)
Datum: 31.05.2025
Ausfertigung Nr. 2/ 2

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für die bebauten und unbebauten Grundstücke
Grundbuch von Lindenberg, Blatt 758,
Flurstück Nrn. 186/2, 3133/3, 187/3, 187/4, 186, 187/5, 73/32, 188,
Hauptstraße 228 in 67473 Lindenberg



Auftraggeber: Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße
Robert-Stolz-Straße 2
67433 Neustadt an der Weinstraße

Wertermittlungstichtag: 27.08.2024

Qualitätsstichtag: 27.08.2024

Verkehrswert 1/2-Anteil: 352.500,00 €

Einzelwerte: Siehe Seite 37

Die vorhandenen Photovoltaikmodule sind bei der Wertfindung nicht berücksichtigt

Das Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 16 Seiten Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	3
1.1.	Bewertungsobjekt.....	3
1.2.	Auftraggeber.....	3
1.3.	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4.	Ortsbesichtigung / Teilnehmer.....	3
1.5.	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	3
1.6.	Hinweis.....	3
1.7.	Grundbuchauszug / Katasterangaben.....	4
1.8.	Arbeitsunterlagen / Auskünfte.....	6
1.9.	Feststellungen für das Gericht.....	6
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	7
2.1.	Makrolage.....	7
2.2.	Mikrolage.....	8
3	OBJEKTBESCHREIBUNG.....	9
3.1.	Grundstücksgestalt und -größe.....	9
3.2.	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser.....	9
3.3.	Rechte und Belastungen.....	10
3.4.	Rechtliche Gegebenheiten.....	10
3.5.	Entwicklungs- und Erschließungszustand.....	11
3.6.	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	12
3.7.	Gebäudeflächen.....	21
4	WERTERMITTLUNG.....	22
4.1.	Immobilienmarkt.....	22
4.2.	Wertermittlungsverfahren.....	23
4.3.	Verfahrenswahl und Vorgehensweise.....	23
4.4.	Bodenwertermittlung.....	24
4.5.	Ertragswertermittlung.....	28
4.6.	Sachwertermittlung.....	31
4.7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	35
4.8.	Verfahrensergebnisse.....	36
4.9.	Verkehrswert/Einzelwerte.....	37
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN.....	39
	ANLAGEN.....	40
	Anlage 1: Makrolage.....	40
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	41
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Flurstücke.....	42
	Anlage 4: Grundrisse, Schnitt - Wohnhaus.....	43
	Anlage 5: Grundriss, Schnitt, Ansicht - Garage Nord.....	47
	Anlage 6: Grundriss, Schnitt, Ansicht - Garage Süd.....	48
	Anlage 7: Fotos.....	49

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus mehreren mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstücke und unbebauten Grundstücken in 67473 Lindenberg, Hauptstraße 228.

1.2. Auftraggeber

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

1.3. Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung i.S.v. § 194 BauGB des o.a. Bewertungsobjektes zu Zwecken der Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG mit Schreiben vom 17.05.2024.

Allgemein ist der Verkehrswert des Objekts so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhen (Verkehrswert im unbelasteten Zustand). Ist eine Belastung vorhanden, so wird der Einfluss auf den Verkehrswert getrennt ermittelt und ausgewiesen. Falls mehrere Grundstücke vorhanden sind, muss jedes Grundstück einzeln bewertet werden. Ein Grundstück in diesem Sinn ist jedes unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis aufgeführte Grundstück. Auch wenn mehrere selbstständige Grundstücke mit demselben oder mehreren Gebäuden bebaut sind, müssen sie gemäß § 63 ZVG einzeln bewertet werden. Siehe hierzu die Aufteilung in Kap. 4.9.

Das Gutachten soll 2-fach angefertigt und zusätzlich auch im pdf-Format zur Verfügung gestellt werden. Das Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 16 Seiten Anlagen.

1.4. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

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

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

Bei der Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlage nahmen RA XXX und XXX teil, die Antragsgegnerin war zeitweise zugegen.

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

1.5. Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

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

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 27.08.2024.

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

1.6. Hinweis

Für die Wertermittlung wird ein geräumter Zustand angenommen.

1.7. Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

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

Amtsgericht	Neustadt an der Weinstraße	
Grundbuch	Lindenberg	
Grundbuchblatt	758	
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 2</u>	
	Gemarkung:	Lindenberg
	Flurstück Nr.:	186/2
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 228,
	Größe:	273 m ²
	<u>lfd. Nr. 3</u>	
	Gemarkung:	Gimmeldingen
	Flurstück Nr.:	3133/3
	Wirtschaftsart und Lage:	Waldfläche, Mauerweg
	Größe:	415 m ²
	<u>lfd. Nr. 5</u>	
	Gemarkung:	Lindenberg
	Flurstück Nr.:	187/3
	Wirtschaftsart und Lage:	Waldfläche, Mauerweg
	Größe:	361 m ²
	<u>lfd. Nr. 6</u>	
	Gemarkung:	Lindenberg
	Flurstück Nr.:	187/4
	Wirtschaftsart und Lage:	Waldfläche, Mauerweg,
	Größe:	349 m ²
	<u>lfd. Nr. 7</u>	
	Gemarkung:	Lindenberg
	Flurstück Nr.:	186
	Wirtschaftsart und Lage:	Waldfläche, Mauerweg,
	Größe:	504 m ²
	<u>lfd. Nr. 8</u>	
	Gemarkung:	Lindenberg
	Flurstück Nr.:	187/5
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 228,
	Größe:	406 m ²
	<u>lfd. Nr. 10</u>	
	Gemarkung:	Lindenberg
	Flurstück Nr.:	73/32
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 228,
	Größe:	3 m ²
	<u>lfd. Nr. 11</u>	
	Gemarkung:	Lindenberg
	Flurstück Nr.:	188
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche,
		Hauptstraße 228,
	Größe:	539 m ²

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

Zur tatsächlichen Nutzung der o.a. Flurstücke wird die folgende Info gegeben:

F1St. Nr. 186/2	Mischnutzung mit Wohnen
F1St. Nr. 3133/3	Nadelholz
F1St. Nr. 187/3	Laub- und Nadelholz
F1St. Nr. 187/4	Laub- und Nadelholz
F1St. Nr. 186	Laub- und Nadelholz
F1St. Nr. 187/5	Mischnutzung mit Wohnen
F1St. Nr. 73/32	Mischnutzung mit Wohnen
F1St. Nr. 188	Nadelholz (360 m ²), Mischnutzung mit Wohnen (179 m ²)

Abteilung I:
(Eigentümer)

3.1 XXX zu ½-Anteil
3.2 XXX
3.3 XXX
Zu 3.2, 3.3: - in Erbengemeinschaft - zu ½-Anteil

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1:
Nießbrauch
07.04.1914, 67473 Lindenberg: löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 20.12.1994 (UR Nr. F 3259 Neustadt/Wstr.), im Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 09.05.1995.

lfd. Nr. 2:
Zu Lasten jedes Anteils und zugunsten des jeweiligen Miteigentümers:
4a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB - befristet -
4b) Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB - befristet -; gemäß Bewilligung vom 20.12.1994 (URNr. F 3259 des Neustadt/Wstr.) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 09.05.1995.

lfd. Nr. 3:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neustadt – Vollstreckungsgericht, 1 K 32/23 (2)); eingetragen am 28.12.2023.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.

Abteilung III:
(Grundpfandrechte)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

1.8. Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug, Blatt 758, Datum des Ausdrucks unbekannt

Von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt:

- Flächenzusammenstellung
- Mietvertrag Büro

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

- Bodenrichtwert 2024, Premiumdienst, abgerufen über das GeoPortal Rheinland-Pfalz
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 10.07.2024, Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz
- Flurstücks- und Eigentümnachweis vom 10.07.2024, Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Eingang am 22.07.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 02.12.2024
- Auskunft aus dem Bodenkataster vom 13.12.2024, SGD Süd
- Auskunft von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vom 09.12.2024
- Abruf der Denkmalliste des Landkreises Bad Dürkheim, abgerufen über www.gdke-rlp.de
- Auskunft zum Abgabenzustand, Verbandsgemeinde Lambrecht, vom 03.12.2024
- Recherche von Marktberichten, Marktdaten, Kaufpreisen und Mieten
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 27.08.2024
- Fotodokumentation

1.9. Feststellungen für das Gericht

- Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach vorliegenden Erkenntnissen nicht (vgl. Kap. 3.4.5).
- Name des Verwalters und Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Das Objekt ist nicht nach WEG aufgeteilt.
- Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Die Büroeinheit im OG ist an XXX vermietet.
- Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Hierzu liegen keine Informationen vor.
- Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Siehe Punkt c).
- Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden:
Nach Angabe keine.
- Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis wurde bislang für das Bewertungsobjekt nicht erstellt bzw. wurde mir nicht zur Verfügung gestellt.

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1. Makrolage

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

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

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

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

In der kleinen Ortschaft gibt es einige Handwerksbetriebe.

Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner für Lindenberg beträgt 99,8, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0.²

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

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

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

Die nächsten größeren Städte sind Neustadt, Ludwigshafen und Kaiserslautern.

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

² GfK-Regionaldaten 2023 veröffentlicht durch die RHEINPFALZ Verlag und Druckerei GmbH & Co. KG

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

2.2. Mikrolage

Lage

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

Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht überwiegend aus reinen Wohnhäusern in offener, meist 2-geschossiger Bauweise. Gegenüber ist ein Büro- und Lagergebäude errichtet.

Immissionen

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

Gegenteiliges wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.

Verkehrs- und Geschäftslage

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

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

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

Freizeitmöglichkeiten

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

Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

3 OBJEKTDESCHEIBUNG

3.1. Grundstücksgestalt und -größe

Die gegenständlichen Grundstücke Flurstück Nm. 186/2, 3133/3, 187/3, 187/4, 186, 187/5, 73/32 und 188 liegen südöstlich der Hauptstraße.

Die Grundstücke grenzen auf einer Breite von rd. 28 m an die Hauptstraße.

Das Grundstück Flurstück Nr. 187/5 reicht bis in eine mittlere Tiefe von rd. 30 m.

Das Grundstück Flurstück Nr. 3133/3 liegt zwischen rd. 74 m und rd. 97 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

Die Grundstücke sind überwiegend regelmäßig geschnitten.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte. Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz

Die Grundstücksgrößen liegen gemäß Flurstücks- und Eigentüternachweis zwischen 3 m² und 539 m² und wurden anhand der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft. Die Grundstücke weisen zusammen eine Größe von 2.850 m² auf.

Die Geländetopografie ist von Südost nach Nordwest abfallend, die Grundstücke weisen Hanglage auf. Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risikobereich Überflutungsgefährdeter Gebiete.⁴

3.2. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

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

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets mit RVO, das nächste Wasserschutzgebiet (Silbental) liegt nördlich der Ortschaft.⁵

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

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

3.3. Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch von Lindenberg, Blatt 758, ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk eingetragen.

Im Grundbuch von Lindenberg, Blatt 758, sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden (vgl. Kap. 1.7):

lfd. Nr. 1: Nießbrauch.

lfd. Nr. 2: Zu Lasten jedes Anteils und zugunsten des jeweiligen Miteigentümers:

4a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB - befristet -

4b) Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB- befristet -

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk.

Auf die Eintragungen zu lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 wird in Kap. 4.7 eingegangen.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung beigemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Zum Wertermittlungsstichtag besteht nach Angabe ein Mietverhältnis für eine Bürofläche.

Mieter der Büro- und Lagerfläche ist die Firma ###.

Die Kaltmiete wurde mit 230,00 €/Monat ($\approx 2,88$ €/m²) vereinbart und nach Angabe bislang nicht angepasst.

Mietbeginn war der 01.01.2005, der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate zum Ablauf eines Kalender-Vierteljahres.

Sonstige Rechte und Lasten / Beschränkungen sind mir nicht bekannt.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Nach Angabe der Verbandsgemeindeverwaltung Lambrecht stellt der Flächennutzungsplan die Grundstücke des Bewertungsobjekts im Bereich der Bebauung als Wohnbaufläche und im hinteren Bereich als Gehölzfläche dar.

Danach liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, Bauvorhaben sind daher nach § 34 BauGB einzustufen.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt.

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

Es wurden Unterlagen zur Aufstockung eines Behelfsheimes (1947), zur Erweiterung des Wohnhauses (1953), zum Neubau einer Garage (1958), zum Umbau des Gebäudes (1961), zum Neubau einer Garage (1966) und zum Umbau des Wohnhauses (1996) bereitgestellt.

Die Unterlagen und die einzelnen Erweiterungen/Umbauten sind nicht in allen Bereichen vollständig nachvollziehbar. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und die Einhaltung aller mit der Baugenehmigung erteilten Auflagen unterstellt. Sollte dies für Teilbereiche nicht zutreffen, so wird angenommen, dass die aktuelle Nutzung durch nachträgliche Genehmigung legalisiert werden kann.

3.4.3 Denkmalschutz

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

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim wurde schriftlich mitgeteilt, dass auf den Grundstücken, Flurstück-Nrn. 186/2, 3133/3, 187/3, 187/4, 186, 187/5, 73/32, 188 Gemarkung Lindenberg, keine Baulasten eingetragen sind.

3.4.5 Altlasten / Kontamination

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

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

Eine Auskunft aus dem Bodenkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde eingeholt. Demnach sind die angefragten Grundstücke Flurstück Nr. 186/2, 3133/3, 187/3, 187/4, 186, 187/5, 73/32 und 188 im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

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

3.5. Entwicklungs- und Erschließungszustand

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

Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Lambrecht ist das Grundstück Hauptstraße 228 erstmalig erschlossen, hierfür wurden bereits Beiträge erhoben.

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

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

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

3.6. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.6.1 Allgemeines

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

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

Auf mehreren Grundstücken ist ein gemischt genutztes Gebäude errichtet, dieses wird in der nachfolgenden Beschreibung mit Wohnhaus beschrieben.

Es erfolgt keine grundstücksbezogene Beschreibung, die Beschreibung erfolgt für die über Grundstücksgrenzen hinausreichende Bebauung und Außenanlagen.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Quelle: www.vermiv.rlp.de) mit eigener Gebäudebezeichnung und Baujahresangaben gemäß Erkenntnissen aus der Bauakte, ohne Gewähr

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

3.6.2 Wohnhaus

Baujahr / Modernisierungen

Das Gebäude wurde ursprünglich als Behelfsheim errichtet und in mehreren Abschnitten zwischen 1947 und 1996 erweitert und umgebaut.

Modernisierungsarbeiten wurden zuletzt folgende durchgeführt:

Errichtung von Balkonen und einer verglasten Gaube im DG um 1996.

Ausbau/Erweiterung der Wohnung im EG ca. 2004.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor, das Objekt wird überwiegend eigengenutzt.

Zum Zeitpunkt der Errichtung gab es noch keine Wärmeschutzverordnung zu beachten.

Eine nachträgliche Außenwanddämmung ist auf der Nordseite des vorderen Gebäudeteils und der Westseite des Querbau vorhanden.

Die Fenster sind aus unterschiedlichen Baujahren.

Die Beheizung und Brauchwasserbereitung erfolgt zentral, siehe hierzu weiter unten.

Geschosse / Nutzung

Das Gebäude besteht aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut, im Dachgeschossgrundriss aus dem Jahr 1961 aus der Bauakte ist als Nutzung Betriebsraum eingetragen, ein neuerer Grundriss liegt mir nicht vor.

Das Gebäude ist in geringem Umfang teilunterkellert.

Das Gebäude wurde zu Wohn- und Betriebszwecken errichtet. In Teilbereichen waren im EG Werkstatt-räume, im OG Büroräume und im DG Betriebsräume vorhanden, diese Bereiche werden aktuell zu Wohnzwecken genutzt.

Zum Ortstermin war das Gebäude nicht vollständig genutzt/bewohnt.

Das Gebäude ist aktuell in folgende Einheiten aufgeteilt:

EG: Wohnung,
Heizraum und Kellerbereich im Querbau

1. OG: Wohnung,
Büro im Querbau,
Zugang zu Wohnbereich im 2. OG

2. OG: Wohnung

In der aktuellen Nutzung und Raumaufteilung sind insgesamt 3 Wohneinheiten und 1 Büro vorhanden.

Konstruktive Merkmale

Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach mit Ziegeleindeckung, zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Ein Teilbereich des östlichen Gebäudeteils verfügt über ein flach geneigtes Dach.

Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen, der Sockel verputzt und gestrichen. Die Süd- und Westfassade sind begrünt/bewachsen.

Die Gründung des Gebäudes ist gemäß Gebäudeschnitt mit Streifenfundamenten ausgeführt.

Die Umfassungswände sind in Mauerwerksbauweise errichtet.

Die Geschossdecken sind Massivdecken.

Hauseingang/Treppenhaus

Der Zugang zum Objekt erfolgt vom Straßenniveau durch eine halbhohe Zugangstür über eine in die Stützmauer integrierte Massivtreppe auf das Erdgeschossniveau. Der Zugang ist nicht barrierefrei.

Die Klingel und der Briefkasten sind im Bereich der Zugangstür angebracht und vom Straßenraum aus erreichbar.

Es sind separate Zugänge zu den Wohneinheiten auf der Nordseite vorhanden. Der Bereich vor den Eingangstüren ist überdacht. Die Eingangstüren sind Holzrahmentüren mit integrierter Isolierverglasung.

Keller Vorderhaus

Der westliche Teil des straßenseitigen Gebäudeteils ist unterkellert.

Der Zugang zum Keller erfolgt über die Garagen oder über das Treppenhaus.

Kellerboden ohne Oberbodenbelag, verputzte Wände.

Keller Querbau

Der Querbau ist nicht im eigentlichen Sinne unterkellert. Das EG ist in den Hang gebaut und wird als Keller, Heizkeller und Waschküche genutzt.

Der Zugang erfolgt von der Westseite.

Betonplattenbelag, verputzte Wände, bereichsweise Wandfliesen.

Waschküche mit gefliester Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Im hinteren Bereich der Waschküche sind Regenwassertanks vorhanden.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Strom- und Zählerkasten aus unterschiedlichen Installationsjahren. Durchschnittliche Ausstattung in den Einheiten, FI-Sicherungen sind vorhanden. Die vorhandenen Messeinrichtungen und Wechselrichter sind nicht in der Wertermittlung berücksichtigt.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Installationen aus unterschiedlichen Erweiterungs- und Umbaujahren.

Gasanschluss: Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung ist vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: Zur Beheizung und Brauchwasserbereitung stehen folgende Geräte zur Verfügung, die je nach Bedarf zum Einsatz kommen: Festbrennstoff-Zentralheizung aus dem Jahre 2008 (Hersteller Lopper, Typ Drummer 35, Nennwärmeleistung 38 kW), Wandhängende Gasheizung (Hersteller Viessmann, Typ Vitodens 200) und ein Blockheizkraftwerk (Hersteller SenerTec, Typ HKA-G S1, Nenn-Wärmeleistung 11,8 – 12,5 kW, Nennleistung elektr. 5,5 kWh) vorhanden.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Balkone und Balkonüberdachungen inkl. verglaster Balkon/Dachaufbau im DG etc.

Besondere Einrichtungen: Sauna.

3.6.3 Wohnung im EG

Grundriss/Raumaufteilung:	Die nachfolgende Raumaufteilung entspricht der vorgefundenen Nutzung und Aufteilung, aktuelle Grundrisse sind nicht vorhanden. 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Duschbad/WC, Flur, Terrasse. Zusätzlich ist eine Abstellkammer (beheizbar) vorhanden. Der Grundriss ist zweckmäßig, die Belichtung ist gut.
Bodenbeläge:	Fertigparkett, Holzboden
Wandbekleidung:	verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Küche im Bereich der Arbeitsplatte
Deckenbekleidung:	Tapete, Profilholz mit Anstrich
Fenster:	Fenster- und Balkontürelemente aus Holz mit Isolierverglasung, Baujahr 2004, Rollläden aus Kunststoff, elektrisch
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitärräume:	<u>Bad/WC</u> Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, Paneeldecke mit Einbauleuchten, Ausstattung: WC, wandhängend, Badewanne, Handwaschbecken, Heizkörper <u>Duschbad/WC</u> Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, Decke Paneel Ausstattung: WC, wandhängend, Dusche mit Duschwanne und Duschaabtrennung aus Glas, nicht bodengleich, Handwaschbecken, Handtuchrockner
Terrasse:	Teilweise überdacht von Balkon, Bodenbelag Betonplatten
Anmerkung:	Durchschnittliche Küchenausstattung, Für die Küchenausstattung erfolgt kein Wertansatz
Besonderheiten:	Gemauerter Ofen für feste Brennstoffe mit Warmluftauslässen

3.6.4 Wohnung im OG

Grundriss/Raumaufteilung:	Die nachfolgende Raumaufteilung entspricht der vorgefundenen Nutzung und Aufteilung, aktuelle Grundrisse sind nicht vorhanden. 5 Zimmer, Küche, Bad/WC, Duschbad/WC, Flur, geschlossene Loggia. Der Grundriss ist zweckmäßig, die Belichtung ist gut.
Bodenbeläge:	Teppich, Holzboden, Fliesen im Küchenbereich
Wandbekleidung:	verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Küche im Bereich der Arbeitsplatte
Deckenbekleidung:	Tapete, Paneele
Fenster:	Sprossenfenster- und Balkontürelemente aus Holz mit Isolierverglasung, Schwenkfenster im Bereich der Loggia, Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Innentüren aus Holz, teilw. mit Glasausschnitt
Sanitärräume:	<u>Bad/WC</u> Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, Paneeldecke Ausstattung: WC, wandhängend, Badewanne, Dusche, gemauert, mit Duschwanne und Duschatrennung aus Kunststoff, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss <u>Duschbad/WC</u> Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, Decke Paneele Ausstattung: WC, wandhängend, Dusche mit Duschwanne und Duschatrennung aus Glas, nicht bodengleich, Handwaschbecken
Anmerkung:	Durchschnittliche Küchenausstattung, Für die Küchenausstattung erfolgt kein Wertansatz
Besonderheiten:	Keine wesentlichen

3.6.5 Büro im OG

Grundriss/Raumaufteilung:	Das Büro befindet sich im Querbau im ehemaligen Werkstattbereich. Die nachfolgende Raumaufteilung entspricht der vorgefundenen Nutzung und Aufteilung, aktuelle Grundrisse sind nicht vorhanden. 2 Büroräume, WC, Lager. Der Grundriss ist zweckmäßig, die Belichtung in den Büroräumen ist ausreichend, der WC- und Lagerbereich ist nicht natürlich belichtet.
Bodenbeläge:	Nadelfilz
Wandbekleidung:	verputzt und tapeziert, teilweise Holzbekleidung
Deckenbekleidung:	Rasterdecke
Fenster:	Sprossenfenster aus Holz mit Isolierverglasung, Baujahr 1988/2010, Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Innentüren aus Holz
Sanitärräume:	Ausstattung: Bodenbelag Fliesen, WC, wandhängend, Urinal, Handwaschbecken
Anmerkung:	Der Lagerbereich befindet sich außerhalb der vorliegenden Grundrisszeichnung, der Querbau ist Richtung Osten auf der Hangseite größer.

3.6.6 Wohnung im DG

Grundriss/Raumaufteilung:	Die nachfolgende Raumaufteilung entspricht der vorgefundenen Nutzung und Aufteilung, aktuelle Grundrisse sind nicht vorhanden. 8 Zimmer, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Flur, Saunabereich. Die Einheit hat eine Übergröße. Der Grundriss ist zweckmäßig, die Belichtung ist gut.
Bodenbeläge:	Parkett, Teppich, Laminat
Wandbekleidung:	verputzt und tapeziert, Rauputz, Fliesenspiegel in Küche in Teilbereich der Arbeitsplatte, im Esszimmer Teilfläche mit Dahner Buntsandstein gestaltet, Wohnzimmer mit Profilholzbekleidung
Deckenbekleidung:	Holzdecke, Paneele, aufgesetzte Deckenbalkenimitate in Esszimmer, Profilholzbekleidung
Fenster:	Sprossenfenster aus Holz mit Isolierverglasung, Baujahr u.a. 1988, Terrassentürelement aus Aluminium mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster Velux-Kunststoff-Isoliervglasfenster, unterschiedliche Baujahre, Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Wohnungseingangelement aus Holz mit Isolierverglasung und Bleisprossen, Zimmertüren aus Holz
Sanitärräume:	<u>Bad/WC</u> Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, Paneeldecke, Ausstattung: WC, wandhängend, Dusche mit Duschwanne und Duschtrennung aus Kunststoff, Badewanne, Doppelwaschtisch <u>Gäste-WC</u> Laminat, Wände raumhoch gefliest, Decke Tapete, Ausstattung: WC, wandhängend, Handwaschbecken
Terrasse:	Bodenbelag Fliesen, Zugang zu Waldbereich östlich des Objekts
Anmerkung:	Durchschnittliche Küchenausstattung. Für die Küchenausstattung erfolgt kein Wertansatz.
Besonderheiten:	Wellnessbereich mit Pool, Sauna, Dusche und WC, Balkon auf Nordseite, verglaster Dachaufbau

3.6.7 Garagen

Garage - Nord

Einzelgarage mit Übertiefe (Tiefe gemäß Liegenschaftskarte ca. 11 m), ein Grundriss ist nur für den hinteren Garagenbereich vorhanden.

Im hinteren Garagenbereich ist ein leichter Höhenversatz mit Werkstattbereich vorhanden.

Baujahr des hinteren Teils der Garage ca. 1958, der Zeitpunkt der Verlängerung Richtung Straße ist mir nicht bekannt.

Die Nordwestecke steht gemäß Lageplan auf der Grundstücksgrenze.

Massiv errichtet, mit Flachdach (darauf Zugangsbereich zu den Hauseingängen).

Außenansicht mit Verblendern aus Sandstein.

Bodenbelag Beton mit Beschichtung im vorderen Bereich, Bodenfliesen im hinteren Bereich, Wandflächen verputzt, Stahlbetondecke sichtbar.

Mit Sektionaltor, elektrischer Antrieb.

Rückwärtiger überdachter Ausgang vor dem Querbau über massive Treppe auf das Erdgeschossniveau des Wohngebäudes.

Garagen - Süd

3 Einzelgaragen in Reihe und 2-seitig grenzständig errichtet. Die beiden nördlichen Garagen sind miteinander verbunden.

Massiv errichtet, mit Flachdach (darauf Terrassenbereich mit elastischem Plattenbelag).

Erweiterungen der Doppelgarage ca. 1958 und Errichtung der Einzelgarage ca. 1966.

Außenansicht mit Verblendern aus Sandstein.

Bodenbelag Beton mit Beschichtung bzw. Einzelgarage mit Fliesen, Wandflächen verputzt, Deckenuntersichten sichtbar.

Wasseranschluss vorhanden.

Mit Sektionaltoren, elektrischer Antrieb.

Rückwärtiger Zugang über massive Treppe in den Keller des Wohngebäudes.

3.6.8 Außenanlagen

Versorgungsleitungen, befestigte und unbefestigte Flächen (elastischen Platten und Betonplatten) rund um das Gebäude, Stützmauer und Brüstung, integrierte Pflanzkübel, Gartenanlage, etc.

3.6.9 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

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

Die Lage kann als durchschnittliche Wohnlage eingestuft werden. Eine Geschäftslage im Sinne von Einzelhandel ist nicht gegeben.

Die Außenansicht des Gebäudes weist ein in weiten Teilen gepflegtes Erscheinungsbild auf.

Die baulichen Anlagen wurden in mehreren Abschnitten dem Bedarf nach erweitert und umgebaut.

Die Ausstattung wurde in Teilen erneuert (Wohnung EG, Wohnung DG und Zugangsbereich) und ist in Teilen renovierungsbedürftig (Wohnung OG, Büroflächen), Ausstattung und die Hausinstallationen sind in einem teilmodernisierungsbedürftigen Zustand.

Die energetischen Eigenschaften entsprechen weitestgehend den bauzeitlichen Standards, in Teilen wurde die energetischen Eigenschaften verbessert (Fassadendämmung auf der Zugangsseite, Fenster).

Die energetischen Eigenschaften des Objektes entsprechen im Wesentlichen den Wärmeschutzanforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes und sind aus heutiger Sicht modernisierungsbedürftig.

Überwiegend bauzeitlicher Zustand, die Raumaufteilung wurde an die über Jahrzehnte gewachsenen Nutzerbedürfnisse angepasst.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende/r wesentliche/r Schäden, Unterhaltungstau und Besonderheiten festgestellt, die über dem Gebäudealter entsprechende Gebrauchsspuren und Abnutzungerscheinungen hinausgehen oder einer fehlenden Instandhaltung zu zuordnen sind und in der o.a. Beschreibung keine Erwähnung fanden:

- Im Keller sind Feuchtigkeitsspuren an den Außenwänden vorhanden.
- Im östlichen Gebäudebereich ist die Eindeckung/Abdichtung des flach geneigten Dachbereichs undicht, siehe hierzu Fotos.

Die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit werden insgesamt aufgrund der besonderen Objekteigenschaften wie u.a. Größe und Gebäudeaufteilung als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

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

3.7. Gebäudeflächen

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

Der Sachverständige wurde nicht mit der Erstellung eines Flächenaufmaßes beauftragt.

Bruttogrundfläche (BGF): Die BGF wurde aus den vorliegenden Planunterlagen in Abgleich mit der Liegenschaftskarte und Luftbilddauswertungen ermittelt:

für Gebäudeteil 1 (Vorderhaus, KG, EG, OG, DG) rd. 603 m²

für Gebäudeteil 2 (Querbau, EG, OG, DG) rd. 553 m²

für Garage Nord rd. 42 m²

für Garagen Süd rd. 72 m²

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF): Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung aus der Bauakte liegt nicht vor.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht beauftragt und auch nicht durchgeführt.

Es wurde eine Flächenzusammenstellung von den Beteiligten zur Verfügung gestellt.

Die vorliegenden Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft und angepasst.

Aus den Unterlagen konnte eine Wohn- und Nutzfläche von rd. 623 m² nachvollzogen werden.

Nicht enthalten sind in dem Ansatz Flächen im Querbau im EG, der Saunabereich DG und Flächen im Spitzboden.

Der Flächenansatz für die Wertermittlung erfolgt mit insgesamt 623 m².

Davon entfallen für die/das

Wohnung im EG rd. 151 m²

Wohnung im OG rd. 146 m²

Wohnung im DG rd. 247 m²

Büro mit Lager im OG rd. 79 m²

4 WERTERMITTLUNG

4.1. Immobilienmarkt

In unterschiedlichen Untersuchungen und Veröffentlichungen ist die allgemeine Entwicklung der Immobilienpreise dargestellt. Eine entsprechende Zeitreihe wird vom Verband der deutschen Pfandbriefbanken veröffentlicht.

Demnach haben sich die Immobilienpreise in der Zeit von 2003 im Mittel ungefähr verdoppelt.

Der Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz erfolgte aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen. Seit 2011/12 waren Baufinanzierungen mit < 4 % bei Zinsbindung von 10 Jahren möglich.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine hohe Inflation und seit Jahren wieder gestiegenen Hypothekenzinsen. Innerhalb von kurzer Zeit hat sich die Finanzierungssituation völlig verändert, von Anfang 2022 mit rund 1 % pro Jahr auf knapp 4 % pro Jahr Ende 2022 bei einer 10-jährigen Zinsbindung. Der um fast 400 % gestiegene Baufinanzierungszinssatz führte zu einem umgekehrt proportionalen Kaufkraftschwund.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat hierzu einen separaten Bericht mit der Entwicklung monatlicher Kaufpreismediane für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Seit Juli 2022 haben sich die Kaufpreise bis Mitte 2024 um durchschnittlich rd. 10 % verringert.

Weitere Auswertungen zeigen auch einen Werteinfluss der energetischen Objekteigenschaften. Für Objekte mit den Energieklassen C-G sind gemäß Institut der deutschen Wirtschaft Abschläge im Vergleich zu Objekten mit den Energieklassen A und B zu beobachten.

IVD-Preisspiegel 2024

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Neustadt und Bad Dürkheim. Für Lindenberg sind keine Preisangaben vorhanden.

4.2. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

4.3. Verfahrenswahl und Vorgehensweise

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher kommt das direkte Vergleichswertverfahren für Grund und Boden und das Bewertungsobjekt nicht zur Anwendung.

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Üblicherweise werden Ein- und Zweifamilienhäuser (bei vorherrschender Eigennutzung) nach allgemeiner Marktauffassung im Sachwertverfahren bewertet.

Drei- und Mehrfamilienhäuser werden nach allgemeiner Marktauffassung unter Renditegesichtspunkten unter Anwendung des Ertragswertverfahrens bewertet.

Das Objekt wurde als Wohn- und Geschäftshaus errichtet und dient nach Umbauten und Ausbauten heute in der Hauptsache zu Wohnzwecken.

Es sind vier abgeschlossene Einheiten vorhanden, davon werden 3 Einheiten zu Wohnzwecken (jeweils mit Küche und Sanitärräumen) und eine Einheit für gewerbliche Zwecke genutzt.

Aufgrund der Größe und Aufteilung ist bei dem Objekt in Teilen von einer Eigennutzung und in Teilen von einer Fremdnutzung oder einem Mehrgenerationenwohnhaus als nachhaltigen Nutzung auszugehen und entspricht im Ansatz einem Mehrfamilienhaus.

Für beide Verfahren liegen notwendige Marktdaten, insbesondere Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren und marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren vor.

Der Verkehrswert wird den Marktgepflogenheiten folgend aus dem Ertragswert abgeleitet. Zur Ergebniskontrolle wird das Sachwertverfahren angewendet, hierfür stellt der Landesgrundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um mehrere bebaute Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Daher wird zunächst ein Verkehrswert für die wirtschaftliche Einheit bestimmt und daraus Einzelwerte abgeleitet.

Zur Aufteilung auf die im Grundbuch gebuchten Grundstücke wird die anteilige Grundstücksfläche und die auf den Grundstücken errichteten Gebäudeanteile herangezogen.

4.4. Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

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

4.4.2 Bodenrichtwert

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

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich von 2 Bodenrichtwertzonen, für Wohnbebauung und für Forstwirtschaftsflächen.

Wohnbebauung

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage der zu bewertenden Grundstücks 110,00 €/m², Bodenrichtwertzone (0100), mit den folgenden Merkmalen: baureifes Land, beitragsfreier Zustand, Wohngebiet (W), offene Bauweise, Grundstückstiefe 40 m, Grundstücksgröße 600 m².

Forstwirtschaftliche Nutzung

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage der zu bewertenden Grundstücks 0,35 €/m², Bodenrichtwertzone (9104), mit den folgenden Merkmalen: Flächen der Land- und Forstwirtschaft, forstwirtschaftliche Fläche (F).



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.rlp.de, Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz)

4.4.3 Bodenwertentwicklung

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

Der Bodenrichtwert für Wohnbauland hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone von 2014 bis 2024 um rd. 37,5 % nach oben entwickelt. Die letzte Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgte von 2022 auf 2024 um 10 €/m² auf 110 €/m² und basiert auf den örtlichen und regionalen Auswertungen des Gutachterausschusses Rheinpfalz.

Die Bodenwertentwicklung für das Marktsegment 2, dem auch Lindenberg zugeordnet ist, beträgt im Zeitraum 2014 – 2024 durchschnittlich 50,5 %. Die Bodenwertentwicklung in Lindenberg ist somit über den angeführten Zeitraum unterdurchschnittlich.

Der Bodenrichtwert für Forstwirtschaftsflächen hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone von 2014 bis 2024 um rd. 30 % nach unten entwickelt. Die letzte Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgte von 2018 auf 2020 um 0,15 €/m² von 0,50 €/m² auf 0,35 €/m².

Aufgrund der aktuellen Grundstücksmarktentwicklung wird eine konjunkturelle Anpassung zum Wertmittlungsstichtag nicht vorgenommen.

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

4.4.4 Bodenwert bebaute Grundstücksteile

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

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

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

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist eine normierte Grundstücksgröße von 600 m² angegeben. Für die Wertermittlung der bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksanteile wird eine der Bodenrichtwertkarte entsprechende Tiefe von 44 m und somit eine Fläche von rd. 1.280 m² zu Grunde gelegt. Für die im Vergleich zum Bodenrichtwert abweichende Grundstücksgröße erfolgt eine Anpassung mit gerundet – 7 %.



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

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW		=	110,00 €/m ²
<u>Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts</u>			
Entwicklungszustand	0 % x	110,00 €/m ²	= 0,00 €/m ²
Lage	0 % x	110,00 €/m ²	= 0,00 €/m ²
Größe	- 7,0 % x	110,00 €/m ²	= 7,70 €/m ²
Sonstiges	0 % x	110,00 €/m ²	= 0,00 €/m ²
angepasster BRW		=	102,30 €/m ² rd. 102,00 €/m ²
<u>Marktkonformer Bodenwert</u>			
Bodenwert	102,00 €/m ²	x 1.280 m ²	= 130.560,00 € rd. 131.000,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert für die baulich nutzbaren Grundsteile mit rd. **131.000,00 €** begutachtet.

4.4.5 Bodenwert sonstige Flächen

Der Bodenwert für die siedlungsnahen Gehölzflächen wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes und Vergleichsfaktoren für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Sonstige Flächen aus dem Landesgrundstücksmarktbericht abgeleitet.

Sonstige Flächen umfassen u. a. private Grünflächen, Kleingartenflächen (nach Bundeskleingartengesetz), Freizeitgartenflächen, sonstige private Flächen, Lagerflächen.

Für den Bereich Rheinpfalz wurden aus 110 Kauffällen Vergleichsfaktoren für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Sonstige Flächen, die durch ihre Siedlungsnähe geprägt sind, abgeleitet.

Hierbei ergibt sich für ein Bodenwertniveau von 0,26 – 0,50 €/m² ein Vergleichsfaktor von 3,9.

Basierend auf den Vergleichsfaktoren kann ein Vergleichswert wie folgt abgeleitet werden:

$$0,35 \text{ €/m}^2 \times 3,9 = 1,365 \text{ €/m}^2.$$

Auf Grundlage des Vergleichswerts wird der Bodenwert unter Berücksichtigung der Nähe zur Bebauung, der Hanglage und eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit vorliegend auf gerundet 1,50 €/m² geschätzt.

Die Bodenwerte sind im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

4.4.6 Bodenwerte und Bodenwertanteile

Falls mehrere Grundstücke vorhanden sind, muss gemäß Auftragschreiben jedes Grundstück einzeln bewertet werden. Ein Grundstück in diesem Sinn ist jedes unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis aufgeführte Grundstück. Auch wenn mehrere selbstständige Grundstücke mit demselben oder mehreren Gebäuden bebaut sind, müssen sie gemäß § 63 ZVG einzeln bewertet werden.

Für die abschließende Aufteilung des Verkehrswerts erfolgt an dieser Stelle vorweg eine getrennte Bodenwertausweisung.

Auf die von der Bodenrichtwertkarte als baureifes Land erfassten Grundstücke und Grundstücksanteile verteilt sich der Bodenwert folgendermaßen:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder-Volkswagen
Dritte ist untersagt

4.5. Ertragswertermittlung

4.5.1 Allgemeines

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

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Tatsächliche Erträge: Die Büroeinheit im OG war zum Wertermittlungsstichtag vermietet, für eine Miete von 230,00 € pro Monat. Die weiteren Einheiten sind nicht an Dritte vermietet.

Marktüblich erzielbare Erträge: In Lindenberg bzw. für Lambrecht gibt es keine Mietspiegel für Wohnen und Gewerbe.

Die nächstliegende Gemeinde mit einem Mietspiegel ist die Stadt Neustadt.

Der Mietspiegel mit Stand 5/2023 enthält für Größen- und Baualtersklassen Mietspiegelspannen.

Für die Größenklasse 90 bis 150 m² ist je nach Baualtersklasse folgende Mietenspanne und folgender Mittelwert ausgewiesen:

Baualtersklasse 1970 – 1980: 5,96 – 7,86 €/m², Ø 6,81 €/m²

Baualtersklasse 1981 – 1995: 6,81 – 8,41 €/m², Ø 7,48 €/m²

Unter Berücksichtigung der Orientierungswerte aus den ortsüblichen Vergleichsmieten in Neustadt, der Lage von Lindenberg und den Objekteigenschaften sowie der weitergehenden Mietentwicklung wird für die Einheiten ein Mietansatz innerhalb einer Spanne von 5,00 – 7,50 €/m² als angemessen erachtet.

Der Mietansatz erfolgt im Rahmen der Wertermittlung für die wohnlich genutzte Einheit im EG mit 7,00 €/m², für die Einheit im OG wird mit 6,75 €/m² und für die wohnlich genutzte Einheit im DG mit 5,50 €/m². Bei der Einheit im DG ist die große Wohnfläche und die Nutzungsmöglichkeit des Saunabereichs berücksichtigt.

Die Industrie- und Handelskammer Pfalz verweist auf Nachfrage auf Veröffentlichungen des Immobilienverbandes Deutschland. Im IVD Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz sind Büromieten für die Orte Neustadt und Haßloch veröffentlicht.

Die Büromieten liegen in Haßloch für einen einfachen Nutzungswert bei 5,50 €/m² und für einen mittleren Nutzungswert bei 7,00 €/m². In Neustadt sind es 5,25 €/m² und 6,50 €/m².

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der Größe, der Lage, des Alters und des Standards mit gerundet 4,00 €/m² für die Büro- und Lagerflächen als angemessen betrachtet.

Der Mietansatz für die Garagenstellplätze erfolgt mit 60,00 € für die Garage Nord und mit 40,00 € pro Stellplatz für die Garagen Süd.

Dies entspricht in der Summe einem Mietansatz von monatlich rund 3.810 €.

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

Wohn-/Nutzfläche

Vgl. auch Kap. 3.7.

Die Wohn- und Nutzfläche wird mit rd. 623 m² in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Einzelkostenansätze sind auf Seite 4.5.3 aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)/ Restnutzungsdauer (RND)

Die dem Wertermittlungsmodell des Oberen Gutachterausschuss für Rheinland-Pfalz zugrunde liegenden Ansätze beziehen sich auf die Orientierungswerte für Gesamtnutzungsdauern (GND) von Gebäuden in der ImmoWertV 2021 Anlage 1. Für Wohnhäuser werden demnach Gesamtnutzungsdauern von 80 Jahren zugeordnet.

Das Wertermittlungsmodell bezieht sich auf eine GND von 80 Jahren.

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

Die bauliche Gesamtanlage ist über Jahre durch Erweiterungen und Umbauten gewachsen und weist unterschiedliche Baujahre zwischen 1947 und 1996 auf.

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

Nach dem Eindruck bei der Ortsbesichtigung wird eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren geschätzt, in der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung eine wirtschaftliche Nutzung der baulichen Anlage voraussichtlich stattfinden kann.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 und § 34 ImmoWertV 2021)

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

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz ermittelt Liegenschaftszinssätze für bebauten Mehrfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Bodenwertniveau, relativer Restnutzungsdauer und Wertermittlungstichtag.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 1-2-3 (Lindenberg ist dem Marktsegment Nr. 2 zugeordnet) auf den Stichtag 01.01.2022 ein LSZ von rd. 3,50 ermittelt. Die LSZ stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 1,07 im Marktsegment 1-2-3 dar. Die Ergebnisse sind gemäß Hinweis des Gutachterausschusses in sinnvoller Größenordnung zu runden.

Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2024 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus von 1,5 – 4,5 % und für Vierfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser 2,5 - 5,5 %.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren und Risiken wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit den Kenntnissen aus dem Landesgrundstücksmarktbericht innerhalb der Standardabweichung mit 3,25 % in Ansatz gebracht.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 30 Jahren RND und 3,25 % 18,982.

Marktanpassung

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

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

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m ² /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Wohnen EG	151,0 m ²	7,00 €	1.057,00 €	12.684,00 €
Wohnen OG	146,0 m ²	6,75 €	985,50 €	11.826,00 €
Wohnen DG	247,0 m ²	5,50 €	1.358,00 €	16.302,00 €
Büro OG	79,00 m ²	4,00 €	316,00 €	3.792,00 €
Garage Nord	1 Stk.	60,00 €	60,00 €	720,00 €
Garage Süd	3 Stk.	40,00 €	120,00 €	1.440,00 €
Summe			3.810,00 €	46.764,00 €

Jahresrohertrag 46.764,00 €

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten*

VWK Wohnen	3 Einheiten	x	351,00 €	=	1.053,00 €	
VWK Büro	3 %	von	3.792,00 €	=	113,76 €	
VWK Garagen	4 Stk.	x	46,00 €	=	184,00 €	
IHK Wohnen + Büro	623 m ²	x	13,80 €/m ²	=	8.597,40 €	
IHK Garagen	4 Stk.	x	104,00 €/m ²	=	416,00 €	
MAW Wohnen, Garagen	2 %	von	42.972,00 €	=	859,44 €	
MAW Büro	4 %	von	3.792,00 €	=	151,68 €	11.375,28 €

Markttüblich erzielbarer Jahresreinertrag 35.388,72 €

./. Verzinsung des Bodenwertes 3,25 % von 131.000,00 € 4.585,00 €

Reinertrag Gebäude 31.131,22 €

Restnutzungsdauer	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,25%
x Barwertfaktor	18,982

Ertragswert der baulichen Anlagen 590.932,82 €

+ Bodenwert 131.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 721.932,82 €

Vergleichskennziffern

vorläufiger Ertragswert je m ² Wohn-/Nutzfläche	rd. 1.159 €/m ² WF
Rohertragsvervielfältiger	15,44
Reinertragsvervielfältiger	20,40

* Abkürzungen: VWK – Verwaltungskosten, IHK – Instandhaltungskosten, MAW - Mietausfallwagnis

4.6. Sachwertermittlung

4.6.1 Allgemeines

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschieht auf Basis einer Flächeneinheit, der Bruttogrundfläche (BGF), die mit einem an Gebäudeart und -standard orientierten Kostenkennwert der NHK 2010 multipliziert wird. Das Alter der baulichen Anlagen wirkt sich wertmindernd aus und wird mit Hilfe der Alterswertminderung von den Herstellungskosten in Abzug gebracht. Der so ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert ergeben den vorläufigen Sachwert, der mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Sachwert führt.

4.6.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

Bezugseinheit

Bezugseinheit für die Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF stellt die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen nach den äußeren Maßen dar. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde überschlägig mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durchgeführt und ist in Kap. 3.7 aufgeführt.

Gebäudeart

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 2021 wird dem Gebäude für die vorliegende Wertermittlung folgender Gebäudetyp zugeordnet: Gebäudetyp 4.01 (Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE).

Gebäudestandard

Anlage 4 der ImmoWertV 2021 enthält eine exemplarische Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser.

Die Standardstufe wird mit gerundet 2,7 hergeleitet, die Standardstufe entspricht einem einfachen bis mittleren Gebäudestandard.

Für die Einordnung in die Standardstufe ist Folgendes maßgeblich:

- Die Außenwände sind einschalig gemauert, teilweise ist eine Außenwanddämmung vorhanden
- Ziegeleindeckung/Bitumenbahnen, Dachdämmung vor/um 1995
- überwiegend Zweifachverglasung mit unterschiedlichen Baujahren, Rollläden, Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz,
- nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, Holztüren
- Massivdecken
- Fußbodenbeläge einfacher, besserer und hochwertiger Art, Parkett, Fliesen, Laminat, Teppich
- 1-2 Bäder je Wohneinheit mit Badewanne oder Dusche, Wand- und Bodenfliesen,
- Zentralheizung, BHKW
- Durchschnittliche bauzeitliche technische Ausstattung

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	[%]	€/m ² BGF Typ 4.01
Außenwände		0,7	0,3			23,0%	172,85
Dächer		0,5	0,5			15,0%	115,88
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11,0%	84,98
Innenwände und Türen			1,0			11,0%	90,75
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11,0%	90,75
Fußböden		0,2	0,4	0,4		5,0%	43,40
Sanitäreinrichtungen			1,0			9,0%	74,25
Heizung			1,0			9,0%	74,25
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6,0%	46,35
						Summe der Anteile	100%
						Gewichtete Standardstufe gerundet	2,7
Kostenkennwert							
Kostenkennwert Gebäudetyp 4.01	660*	720*	825	985	1.190		793,45
Gewichteter Kostenkennwert gerundet							rd. 793,00

* von Sprengnetter ergänzte Werte, Band III, Kap. 3.01.1 um die Stufen 1 und 2

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus	793 €/m ² BGF	0,85 ¹⁾	rd. 674 €/m ² BGF
Garage	485 €/m ² BGF	1,0	rd. 485 €/m ² BGF

¹⁾ Korrekturfaktor für Wohnungsgröße gemäß ImmoWertV 2021

Die Normalherstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 19 % für das Wohnhaus, 12 % für die Garage und die Mehrwertsteuer.

Baupreisindex

Die Kostenkennwerte sind auf die Wertverhältnisse im Jahr 2010 abgestellt. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag werden durch die Baupreisentwicklung mit dem Baupreisindex erfasst.

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100 an. Durch Umbasierung des amtlichen Indizes wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 (passend zu den NHK 2010) für das II. Quartal 2024 mit 182,8 ermittelt.

(Baukosten-)Regionalfaktor

Gemäß 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist ein Regionalfaktor zu berücksichtigen, als ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird in Rheinland-Pfalz einheitlich mit 1,0 angesetzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen sind u.a. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal mit 6 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 und passend zum Wertermittlungsmodell des LGM2023 ist die übliche GND für das Wohnhaus mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellkonform mit 80 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

Der Ansatz der Restnutzungsdauer erfolgt mit 30 Jahren, Ableitung siehe Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.

Alterswertminderung

Gemäß § 38 ImmoWertV 2021 ist die Alterswertminderung linear unter Berücksichtigung der GND und der RND zu ermitteln.

Die lineare Alterswertminderung für das Wohnhaus ergibt sich aus dem Verhältnis von wertrelevantem Gebäudealter (80 Jahre GND - 30 Jahre RND = 50 Jahre) und GND der baulichen Anlagen.

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 30 Jahren RND und 80 Jahren GND rd. 62,50 %.

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Werthaltige besondere Bauteile oder Einrichtungen, wie bspw. Balkone, Terrassen, Dachgauben, Vordächer, Kelleraußentreppen, Lichtschacht, sind in der Bruttogrundfläche nicht enthalten und daher u.U. separat, hier pauschal zum Zeitwert in Ansatz zu bringen oder besondere Einrichtungen wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage, zusätzlicher Ofen können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen

Für besondere Bauteile erfolgt ein Wertansatz von 20.000,00 €.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der aus der Summe des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen und des Bodenwerts gebildete vorläufige Sachwert ist eine Modellgröße und ist mit Hilfe eines Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 7 Absatz 1 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021) und bei etwaigen Abweichen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz sind Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor (SWF) für Mehrfamilienhäuser ist in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert, Bodenwertniveau, Marktsegment und Vertragsdatum (WES) veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 1-2 ein Sachwertfaktor von rd. 0,94 ermittelt.

Die Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,18 dar. Die Ergebnisse sind gemäß Hinweis der Gutachterausschusses in sinnvoller Größenordnung zu runden.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird aus der obigen Auswertung, unter besonderer Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung mit 0,94 angewendet, dies entspricht einem Abschlag von 6 % auf den vorläufigen Sachwert.

Mit dem Sachwertfaktor wird die errechnete Modellgröße an den Markt angepasst.

Der Sachwertfaktor wird auf den zunächst fiktiv schadenfreien Zustand angewendet.

4.6.3 Sachwertberechnung

Unter Berücksichtigung der Ansätze in Kap. 4.6.2 berechnet sich der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt.

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		
Objektspezifischer Kostenkennwert	674,00 €/m ² BGF	
x Baupreisindex (II. Quartal 2024, Basis 2010 = 100)	182,8	
x (Baukosten-)Regionalfaktor	1,00	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.232,07 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	1.156 m ²	
= Herstellungskosten		1.424.272,92 €

./.	abzgl. Alterswertminderung	62,50%	890.170,58 €
+	besondere Bauteile		20.000,00 €
+	besondere Einrichtungen		- €
=	Zeitwert Wohnhaus		554.102,34 €

Zeitwert Garage Nord			
	Objektspezifischer Kostenkennwert	485,00 €/m ² BGF	
x	Baupreisindex (II. Quartal 2024, Basis 2010 = 100)	182,8	
x	(Baukosten-)Regionalfaktor	1,00	
=	Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		886,58 €/m ² BGF
x	Bruttogrundfläche	42 m ²	
=	Herstellungskosten		37.236,36 €
./.	abzgl. Alterswertminderung	62,50%	23.272,73 €
=	Zeitwert Garage Nord		13.963,63 €

Zeitwert Garagen Süd			
	Objektspezifischer Kostenkennwert	485,00 €/m ² BGF	
x	Baupreisindex (II. Quartal 2024, Basis 2010 = 100)	182,8	
x	(Baukosten-)Regionalfaktor	1,00	
=	Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		886,58 €/m ² BGF
x	Bruttogrundfläche	72 m ²	
=	Herstellungskosten		63.833,76 €
./.	abzgl. Alterswertminderung	62,50%	39.896,10 €
=	Zeitwert Garagen Süd		23.937,66 €

Zeitwert bauliche Anlagen			
	Zeitwert Wohnhaus		554.102,34 €
+	Zeitwert Garage Nord		13.963,63 €
+	Zeitwert Garagen Süd		23.937,66 €
=	Summe Zeitwert baulichen Anlagen		592.003,63 €

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen			
	Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	6 % von 590.003,63 €	35.520,22 €

Vorläufiger Sachwert			
	Zeitwert der baulichen Anlagen		592.003,63 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		35.520,22 €
+	Bodenwert		131.000,00 €
=	vorläufiger Sachwert		758.523,85 €

Marktanpassung			
	vorläufiger Sachwert		758.523,85 €
x	Sachwertfaktor	0,94	
=	vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		713.012,42 €

Vergleichskennziffern			
	vorläufiger Sachwert je m ² Wohn-/Nutzfläche		rd. 1.144 €/m ² WF/NF

4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die in Kap. 3.6.9 beschriebenen Punkte werden kostenmäßig mit einem wertrelevanten (anteiligen) oder ggf. abgezinsten Ansatz beziffert. Der wertrelevante Ansatz muss hierbei nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten

Die in Kap. 3.6.9 aufgeführten Punkte werden insgesamt mit einem pauschalen Ansatz von rd. 20.000,00 € berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Schätzungen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes, d.h. es wird ein Ansatz gewählt, der die Kosten nicht in vollem Umfang berücksichtigt und somit keine Auswirkung auf den Ansatz der Restnutzungsdauer hat. Es sind nur Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten berücksichtigt, keine vollständige Bauteilerneuerung.

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

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

Als wertrelevanter Abschlag verbleiben somit **rd. 20.000,00 €**, die als Abschlag auf die vorläufig ermittelten Verfahrenswerte angewendet werden.

Eintragungen in Abteilung II

Die Nießbrauchberechtigte Person wurde 1914 geboren. Es wird davon ausgegangen, dass die berechtigte Person verstorben ist und die Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 (Nießbrauch) und 2 (Benutzungsregelung und Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft, beides befristet) somit nicht wertrelevant sind und gelöscht werden können.

Die Bewilligungsurkunde vom 20.12.1994 wurde daher nicht beim Grundbuchamt angefordert.

Sollte diese Annahme falsch sein, so wäre das Gutachten fortzuschreiben.

4.8. Verfahrensergebnisse

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergeben sich die nachfolgenden Verfahrensergebnisse.

	Ertragswert	Sachwert
vorläufiger Wert	721.932,82 €	713.012,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Siehe Kap. 4.7	- 20.000,00 €	- 20.000,00 €
Zwischenwerte	701.932,82 €	693.012,42 €
zzgl. Bodenwert der hausnahen Gehölzflächen	2.772,00 €	2.772,00 €
Verfahrenswerte	704.704,82 €	695.784,42 €
gerundet	705.000,00 €	696.000,00 €

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

4.9. Verkehrswert/Einzelwerte

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

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert mit 705.000,00 € abgeleitet, das entspricht einem Wert von rd. 1.132 €/m² Wohn-/Nutzfläche sowie dem 15,1-fachen Rohertrag (ohne boG) und wird in dieser Höhe als marktgerecht erachtet.

Der Bodenwertanteil beträgt rund 19 %.

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

Gemäß Auftragschreiben wird nur ein 1/2-Anteil des Grundbesitzes versteigert, daher soll auch lediglich der Verkehrswert für einen Halbbanteil ausgewiesen werden.

Miteigentum an einem bebauten Grundstück ist mit Einschränkungen verbunden. Die Einschränkungen können u.a. in Verfügungsbeschränkungen bestehen, es muss mit einem Wechsel des Miteigentümers gerechnet werden oder es kann jederzeit eine Auseinandersetzungs(zwangs)versteigerung drohen.

Im Gegensatz zu Alleineigentum besteht daher in der Regel ein eingeschränkter Käuferkreis und der innere Wert liegt meist über dem Jedermann-Verkehrswert (Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen).

Es sind keine Statistiken oder Kaufpreisanalysen über Verkäufe von Grundstücksmitigentumen bekannt. Daher wird der Halbbanteil ohne weitere Anpassung aus dem ermittelten Verkehrswert abgeleitet.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert für die bebauten und unbebauten Grundstücke Grundbuch von Lindenberg, Blatt 758, Flurstück Nrn. 186/2, 3133/3, 187/3, 187/4, 186, 187/5, 73/32, 188, Hauptstraße 228 In 67473 Lindenberg zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 ermittelt

und weist den Halbbanteil mit 705.000,00 € x 50 % =

rd.

352.500,00 € (dreihundertzweiundfünfzigtausendfünfhundert Euro)

aus.

Einzelwerte

Zur Aufteilung des als wirtschaftliche Einheit betrachteten Anwesens Hauptstraße 228 in 67473 Lindenberg auf die im Grundbuch gebuchten Grundstücke werden nachfolgend die anteilige Grundstücksflächen und die Gebäudeanteile herangezogen.

Prozentanteile - Verteilung auf Flurstücke

Flurstücke	185/2	187/5	188	187/6	187/1	156	77/12	315/5	Summe
Bodenanteil bebaut	21,0%	31,7%	25,0%	10,7%	0,0%	5,5%	0,0%	0,0%	100,0%
Bodenanteil Wohnraum	27.845,00 €	41.412,00 €	32.543,00 €	19.260,00 €	7.851,00 €	7.212,00 €	0,00 €	0,00 €	130.160,00 €
Bodenanteil Garage	0,00 €	402.654,92 €	16.263,00 €	15.430,22 €	17.759,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	594.107,25 €
Kaufmanglagen, unentgeltlich	17.201,11 €	6.649,35 €	15.062,55 €						38.913,01 €
Zwischenwert I	7.575,80 €	11.258,37 €	8.889,06 €	5.807,52 €	2.189,76 €	1.970,25 €	89,25 €	0,00 €	26.700,01 €
Zwischenwert II	52.710,11 €	411.912,81 €	113.749,28 €	52.597,24 €	27.725,87 €	0,212,25 €	889,25 €	0,00 €	758.087,81 €
Wertberichtigung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenwert III	50.079,60 €	438.854,70 €	146.058,49 €	49.720,85 €	25.308,55 €	0,751,05 €	169,79 €	0,00 €	701.179,65 €
Anteil	0,00 €	-14.512,87 €	-1.516,71 €	-1.380,28 €	-1.011,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-19.431,03 €
Zwischenwert III	50.079,60 €	424.341,82 €	144.541,78 €	48.340,57 €	24.297,43 €	8.751,05 €	169,79 €	0,00 €	701.179,65 €
Anteil an Sachwert	7,2%	60,7%	20,4%	6,4%	1,2%	0,0%	0,1%	0,0%	100,0%
untereinander Anteil an BW	50.079,60 €	425.294,80 €	143.858,61 €	48.361,87 €	25.765,79 €	8.771,05 €	170,71 €	0,00 €	701.179,65 €
zgl. Bodenwert-Erhöhrücken	0,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	1.100,00 €
Einzelwerte	10.199,48 €	425.184,70 €	143.197,11 €	48.081,59 €	24.305,24 €	9.520,58 €	170,71 €	822,50 €	704.704,82 €
Häufung	25.099,95 €	212.087,15 €	71.598,55 €	24.572,68 €	13.173,61 €	4.364,78 €	181,16 €	511,25 €	512.892,43 €

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

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

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

Neustadt an der Weinstraße, den 31.05.2025

Oliver Schlegel

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA-Zert) für die Marktvermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)
ImmoWertV, § 10



LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

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

Zugriff auf das Wertermittlerportal, Reguvis-Verlag

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

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

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

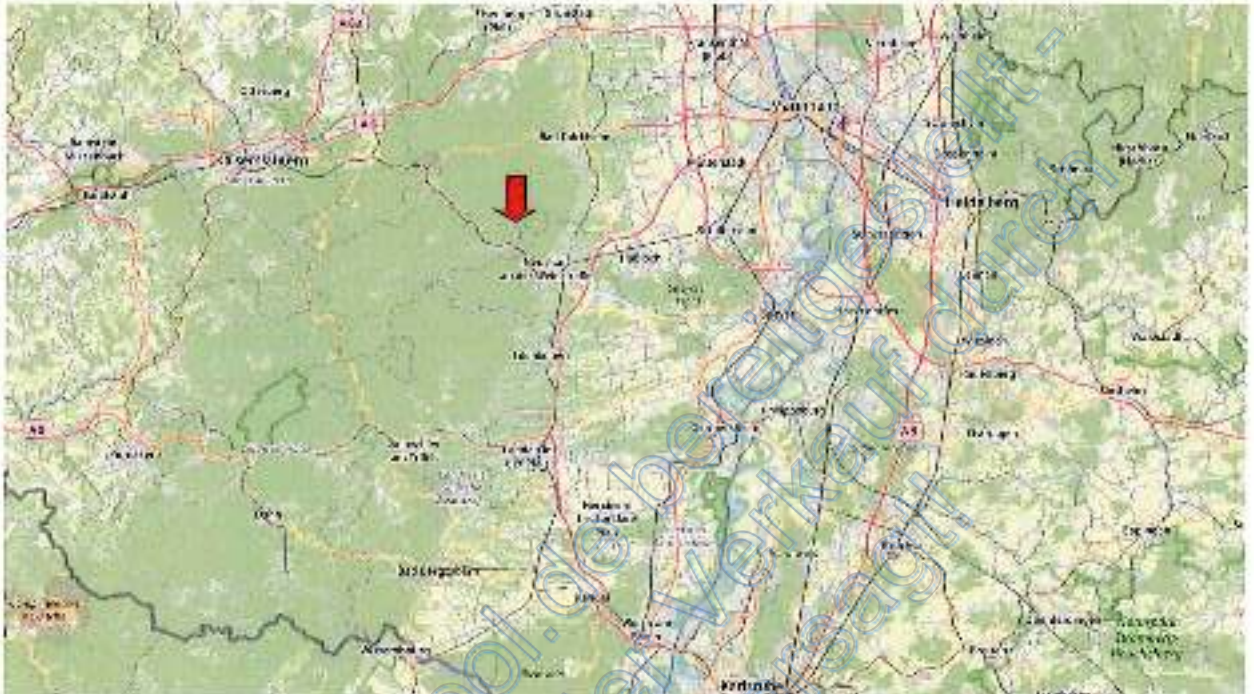
Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

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

ANLAGEN

Anlage 1: Makrolage

1 Seite



Quelle: www.openstreetmap.org

Abruf: 09.05.2025

Maßstab: ohne Maßstab

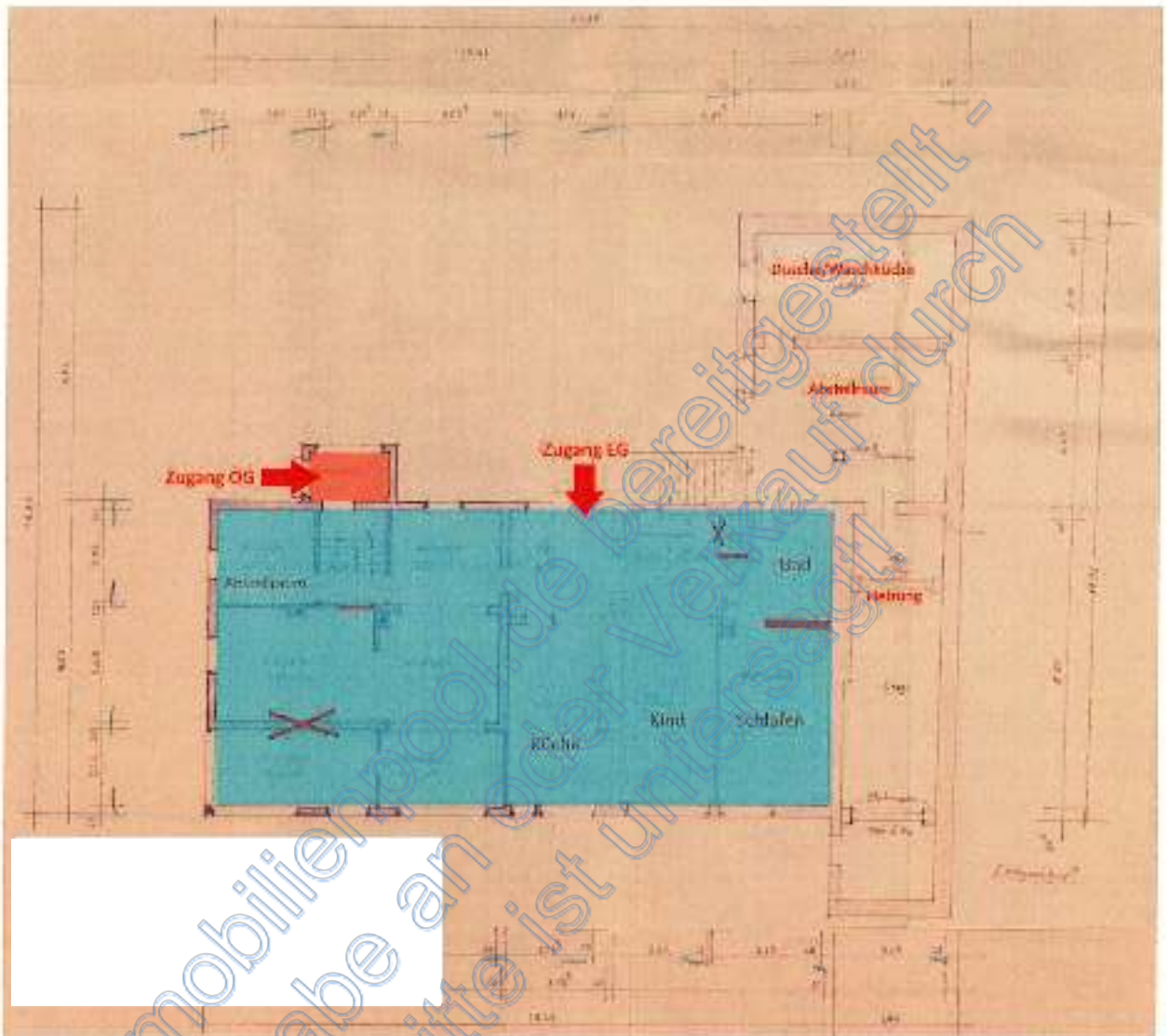
Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Flurstücke

1 Seite

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

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt - Wohnhaus

Seite 1/4

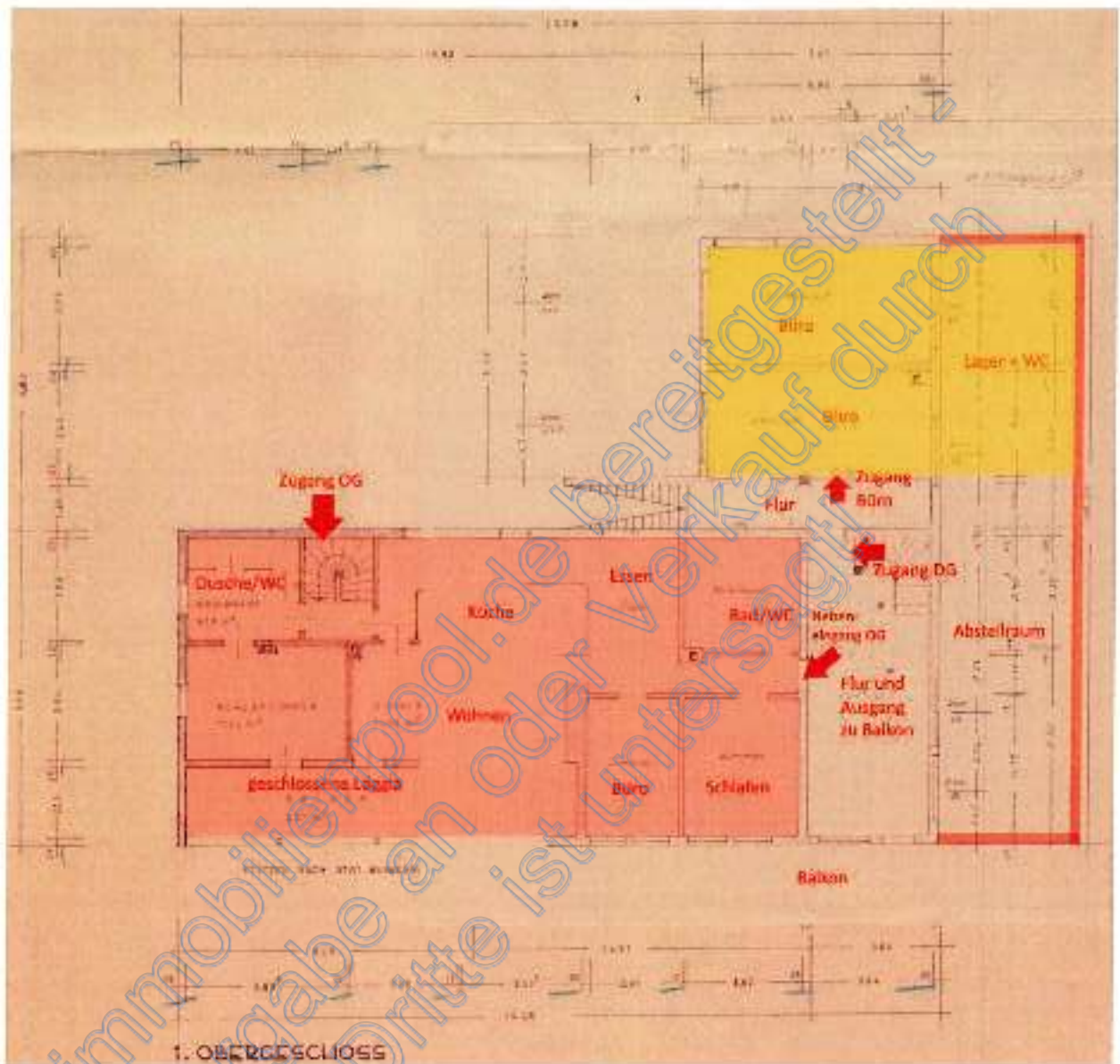


Grundriss Erdgeschoss

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, baupolizeilich geprüft am 16.01.1962

Hinweis: die Planunterlagen und die Ausführung vor Ort weisen Abweichungen auf, die farblichen Kennzeichnungen markieren grob die vorgefundene Aufteilung am 27.08.2024, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt - Wohnhaus
Seite 2/4

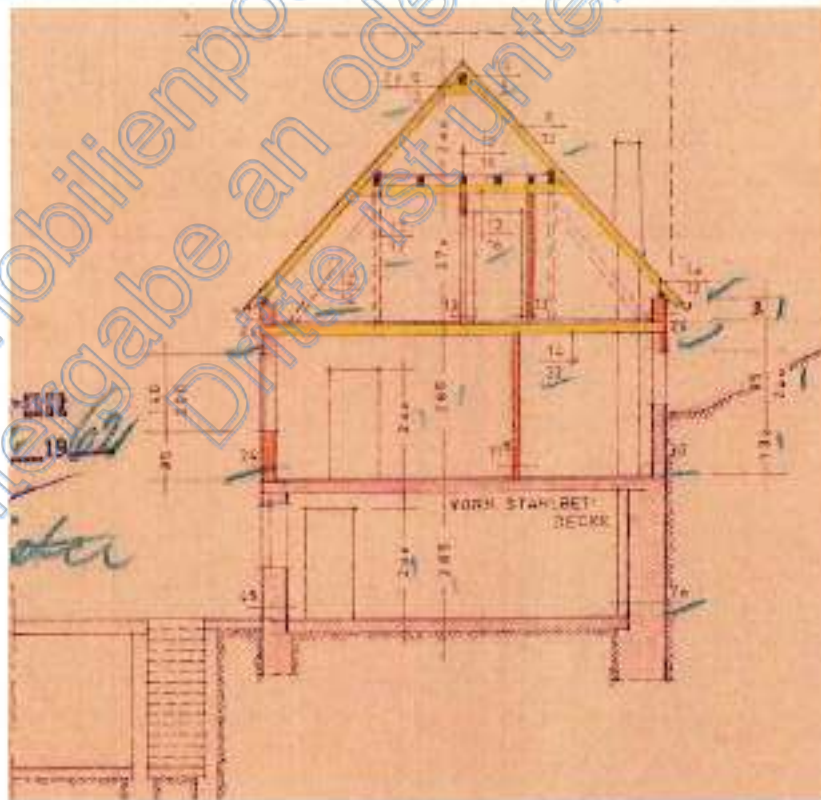
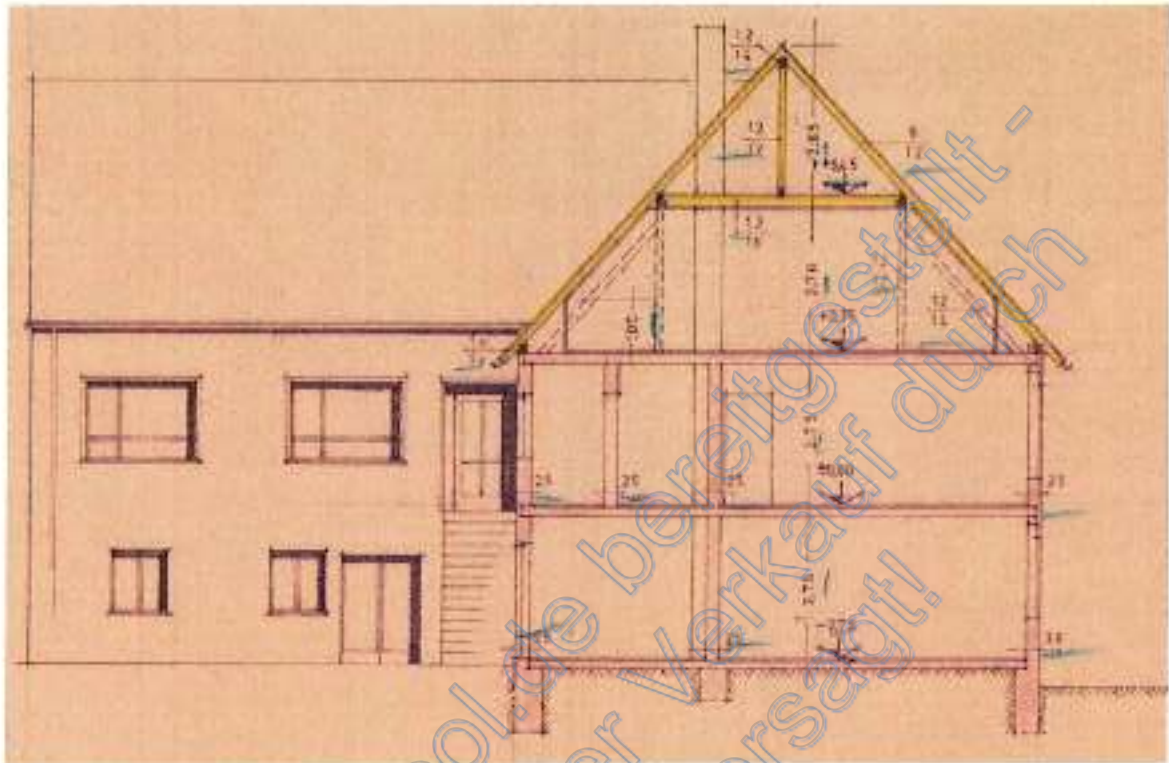


Grundriss 1. Obergeschoss

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, baupolizeilich geprüft am 16.01.1962

Hinweis: die Planunterlagen und die Ausführung vor Ort weisen Abweichungen auf, die farblichen Kennzeichnungen markieren grob die vorgefundene Aufteilung am 27.08.2024, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt - Wohnhaus
Seite 3/4

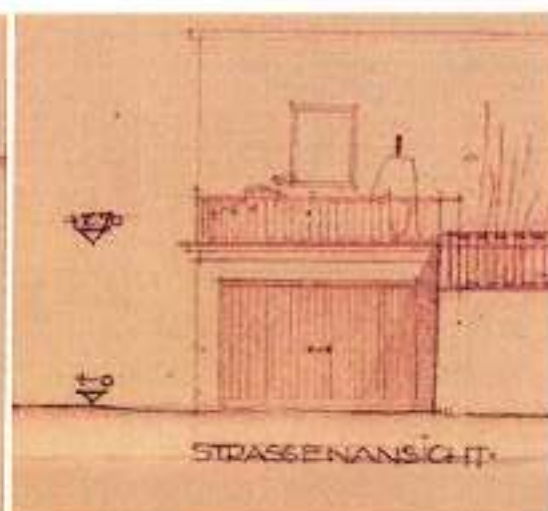
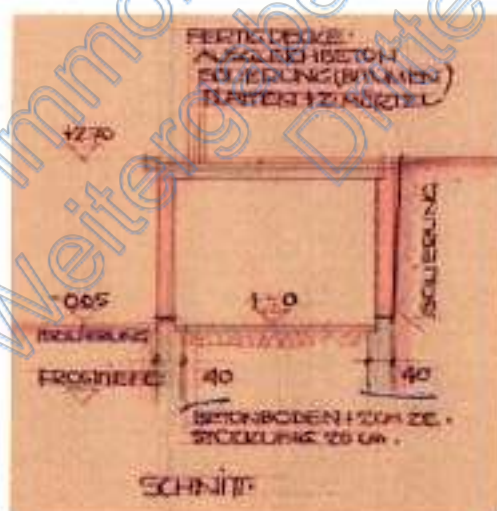
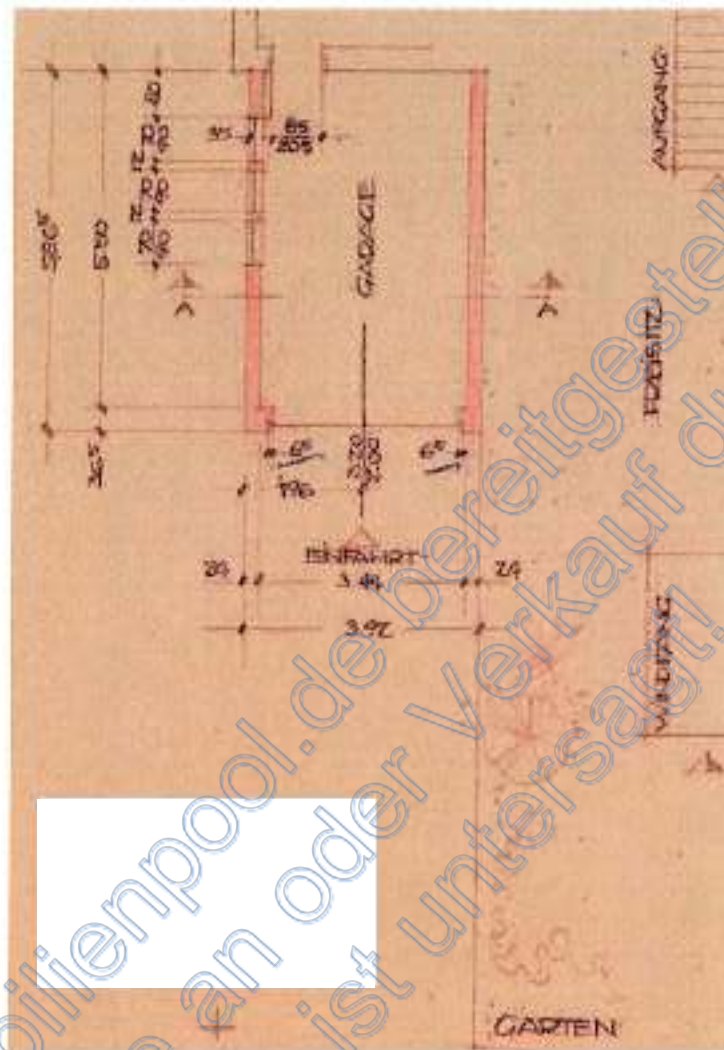


Schnitte

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, baupolizeilich geprüft am 16.01.1962

Hinweis: die Planunterlagen und die Ausführung vor Ort weisen Abweichungen auf

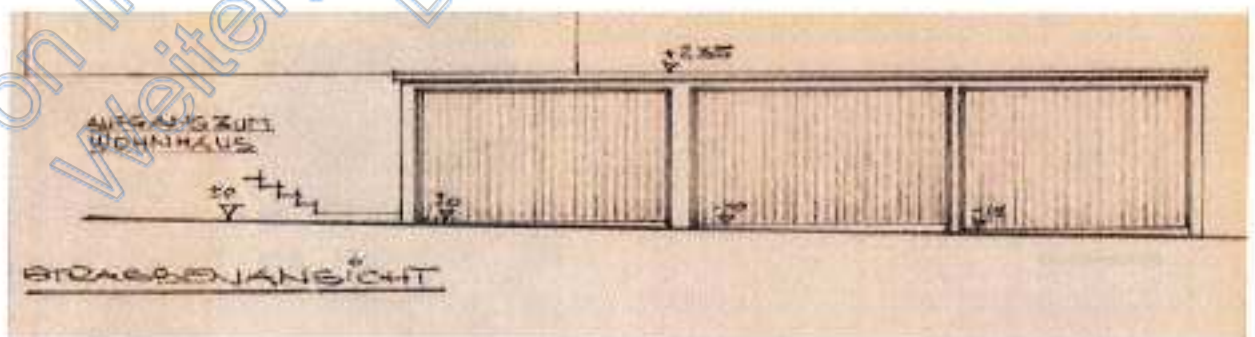
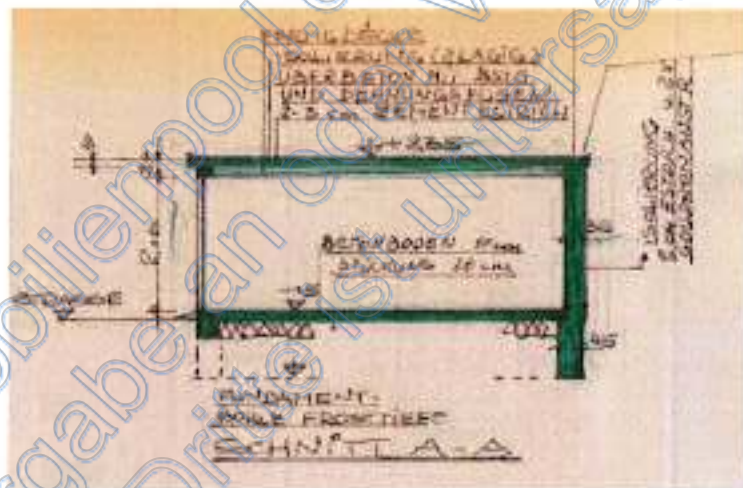
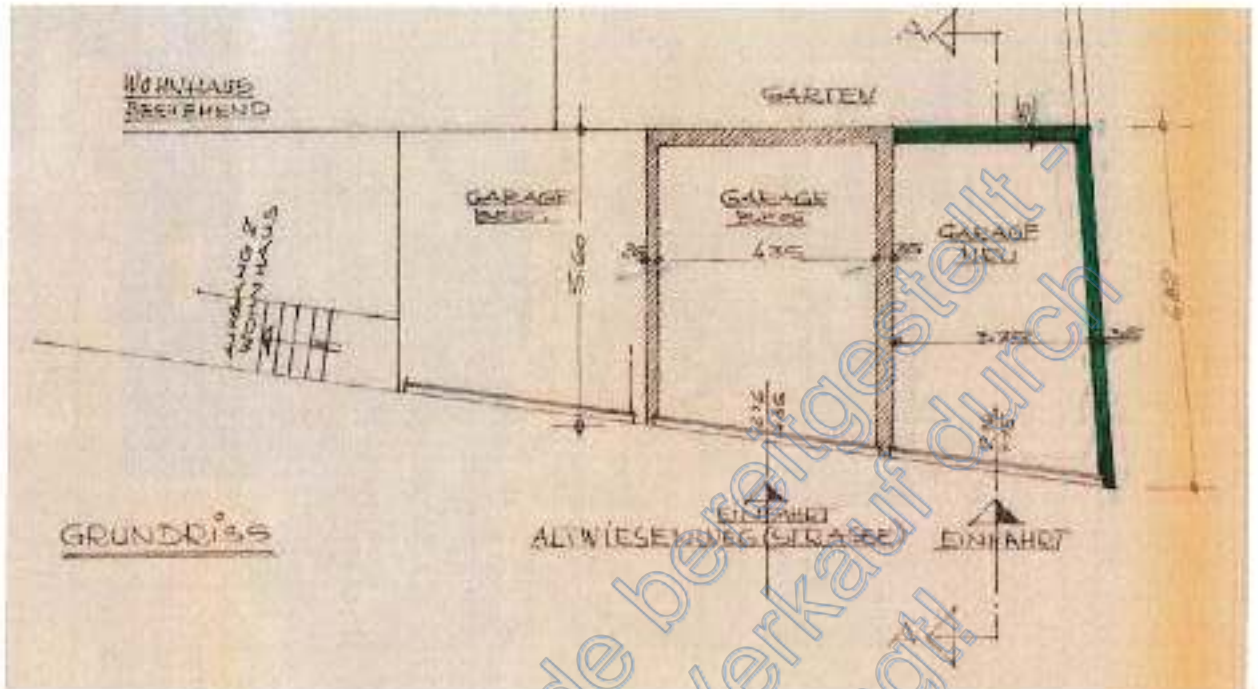
Anlage 5: Grundriss, Schnitt, Ansicht - Garage Nord



Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, baupolizeilich geprüft am 30.12.1958

Hinweis: die Planunterlagen und die Ausführung vor Ort weisen Abweichungen auf

Anlage 6: Grundriss, Schnitt, Ansicht - Garage Süd



Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, bauaufsichtlich geprüft am 04.01.1967
 Hinweis: die Planunterlagen und die Ausführung vor Ort können Abweichungen aufweisen

Anlage 7: Fotos

Fotos | Seite 1 von 7



Nordwestansicht



Nordansicht mit Garage



Westansicht mit Garagen



Westansicht



Südwestansicht



Rückansicht, Südostansicht

Fotos | Seite 2 von 7



Treppe von Straßenniveau auf Zwischenniveau



Zugangs- und Terrassenfläche auf der Nordseite



Nordwestansicht Quorbau



Garage Nord



Doppelgarage



Garage Süd

Fotos | Seite 3 von 7



Wohnzimmer (EG)



Wohn-/Esszimmer (EG)



Küche (EG)



Bad/WC (EG)



Dusche/WC (EG)



Terrasse und Garten auf Südseite

Fotos | Seite 4 von 7



Heizungsraum (EG)



Waschküche (EG)



Büro (OG)



Büro (OG)



WC zu Büro (OG)



Lager zu Büro (OG)

Fotos | Seite 5 von 7



Wohnzimmer (OG)



Zimmer (OG)



Bad/WC (OG)



Dusche/WC (OG)



Windfang, Zugang im EG zum OG



Küche (OG)

Fotos | Seite 6 von 7



Zugangstreppe ins DG



Eingangselement (DG)



Esszimmer mit Terrassenausgang (DG)



Wohnzimmer (DG)



Wohnzimmer (DG)



Bad/WC (DG)

Fotos | Seite 7 von 7



Spitzboden, Zugang aus DG-Einheit



Flachdach über Saunabereich



Saunabereich (DG)



Wald, FlSt. 3133/3



Wald, FlSt. 186, 187/3, 187/4, 188