

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!**



BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Rockenhausen
Kreuznacher Straße 37
67806 Rockenhausen

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Bleichstraße 8
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Hossaini
M.Sc. - Wirtschaftsingenieurwesen/
Bauingenieurwesen
MBA - Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, European Certification
EUcert CYF

Professional Member and Assessor of the Royal
Institution of Chartered Surveyors – MRICS



Neu! Ein neues Modell für
den Immobilienmarkt
b.v.s. Sachverständigen
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden

2 K 9/23

Darmstadt, 08.07.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Bischheim, Blatt 473
Gemarkung Bischheim

Flurstück 259, Gebäude- und Freifläche



Wertermittlungstichtag: 16.05.2024
Qualitätsstichtag: 16.05.2024

Verkehrswert: 329.000 €

Umfang: 53 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 1 von 3

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	15
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	16
5.1 Vorbemerkung	16
5.2 Baubeschreibung	16
6. Flächenermittlung	20
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	20
6.2 Wohn-/Nutzfläche	20
6.3 Maß der baulichen Nutzung	21
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	22
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	22
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	22
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	23
8. Wertermittlungsverfahren	25
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	25
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
9. Bodenwertermittlung	27
10. Sachwertermittlung	30
10.1 Modell des Gutachterausschusses	31
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	31
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
10.4 Berechnung	37
11. Vergleichswertverfahren	39
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	40
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	40
12. Würdigung	43
13. Verkehrswert	44
14. Literaturverzeichnis	45
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	46
Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte	49
Anlage 3: Grundrisse und Ansichten	50
Anlage 4: Wohnflächenaufstellung	52
Anlage 5: Nebenfragen	53

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Rockenhausen
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	67294 Bischheim, An den Ziegeläckern 7
Objektart:	Einfamilienhaus
Katasterangaben:	Grundbuch von Bischheim Gemarkung Bischheim Flurstück 259; Größe: 821 m ²
Wertermittlungsstichtag:	16.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1972 / 28 Jahre
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich / Baujahresentsprechend
Modernisierungszustand:	Keine Angaben
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 332 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 148 m ² Wohnfläche sowie 113 m ² Nutzfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudedefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
164.000 €	- 6.000 €	365.000 €	329.000 €	2.470 €/m ² 445 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes: Einfamilienhaus

Adresse: An den Ziegeläckern 7, 67294 Bischheim

Auftraggeber: Amtsgericht Rockenhausen
Kreuznacher Straße 37
67806 Rockenhausen

Eigentümer: Anonym

Aktenzeichen (intern): **2 K 9/23**

Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.

Auftragsdatum: 02.04.2024

Wertermittlungstichtag: 16.05.2024

Qualitätstichtag: 16.05.2024

Wertermittlungsunterlagen: Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Rockenhausen vom 21.03.2023.
Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Rockenhausen vom 02.04.2024.
Beschluss in der Zwangsversteigerungssache vom 28.03.2024.

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen: Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Rheinland-Pfalz vom 23.05.2024.
Denkmalschutzauskunft der Kreisverwaltung des Donnersbergkreises vom 07.06.2024.
Auskunft aus der Liegenschaftskarte über das Geoportal Rheinland-Pfalz vom 08.07.2024.
Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischheim vom 14.07.2006.
Zürs Hochwassergefährdung vom 21.05.2024.
Erschließungsbeitragsauskunft der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden vom 24.05.2024.
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.
Baulastenauskunft der Kreisverwaltung Donnersbergkreis vom 27.05.2024.

Bauakte inkl. Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Baubeschreibung, Bauantrag, Wohnflächenberechnung und Lageplan, erhalten am 11.06.2024.

Altlastenauskunft der Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern vom 13.06.2024.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz vom 24.06.2024.

Starkregengefährdung vom 21.05.2024.

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche

Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

16.05.2024 (15:00 Uhr – 15:20 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Wahid Hossaini (Sachverständiger)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.

Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 21.03.2023, Letzte Änderung vom 21.03.2023

Amtsgericht: Rockenhausen

Grundbuchbezirk: Bischheim

Band: -

Grundbuchblatt: 473

Gemarkung: Bischheim

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
3		259	Gebäudefläche und Freifläche	821 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 4: Betreffend lfd. Nr. 3 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rockenhausen 2 K 9/23); eingetragen am 21.03.2023.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

3. Grundstücksbeschreibung^{1, 2, 3, 4, 5}

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Landkreis Donnersbergkreis
Ort / Stadt:	67294 Bischheim
Einwohnerzahl und Prognose:	785 Einwohner, 119 EW/km ² (Gemeinde Bischheim, Stand: 31.12.2022) Bevölkerungsveränderung Landkreis Donnersbergkreis: leicht negativ, Zuwanderung – 0,060 % zwischen 2011 und 2021, Zukunftsprognose Landkreis Donnersbergkreis: „leichte Risiken“ (bundesweiter Rang 354 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ (gem. Wegweiser Kommune) Grundzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Morschheim (Norden), Rittersheim (Osten), Marnheim (Süden), Kirchheimbolanden (Westen)
Kaufkraftindex:	102,2 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,4 % (Kreis Donnersbergkreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 04/2024) 6,0 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 04/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Landstraßen L 386, L 401 und L 447 sowie der Autobahn A 63 Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Kirchheimbolanden Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Gesundheits-Industrie (z. B. Westpfalz-Klinikum, Rehabilitationszentrum am Donnersberg) sowie kleinere Gewerbebetriebe. Weiterhin befinden sich weitere mittelständische Unternehmen wie die BorgWarner Turbo Systems GmbH sowie die Cerealien Bischheim GmbH im Einzugsgebiet des zu bewertenden Objektes.

¹ Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, 24.05.2024

² Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 24.05.2024

³ Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 24.05.2024

⁴ Openstreetmap, Abruf am 24.05.2024

⁵ Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 24.05.2024

© OpenStreetMap -Mitwirkende

Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand
In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,5 (Städt. Kindergarten),
Grundschule in km: 5,0 (Grundschule Kirchheimbolanden),
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 5,0 (Nordpfalzgymnasium Kirchheimbolanden),
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 5,0 (Georg-von-Neumayer-Schule),
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 5,0 (Georg-von-Neumayer-Schule),
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 3,0 (Lidl),
größeren Einkaufszentrum in km: 16,0 (Rheinessen Center),
Medizinischen Nahversorgung in km: 5,0 (MVZ Donnersberg),
Klinikum in km: 4,0 (Westpfalz-Klinikum),
ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 3,0 (Bahnhof Kirchheimbolanden),
Stadtzentrum in km: 0,5,
Autobahnanschluss in km: 2,0 (A 63),
ICE - Bahnhof in km: 40,0 (Hauptbahnhof Kaiserslautern),
Flughafen in km: 71,00 (Frankfurt Flughafen).

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Bischheim ist durch Naherholung geprägt. In 500 m befindet sich fußläufig ein Ponyhof. Feldwege für Spaziergänge sind ebenso fußläufig zu erreichen.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot ist in Kirchheimbolanden mit Hallenbad, Sportanlagen etc. vorhanden.

Bischheim verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in Kirchheimbolanden.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „An den Ziegeläckern“, die relativ wenig befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmkartierung Rheinland-Pfalz, Abruf am 24.05.2024) in einem Ausmaß unter 55 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm (>55 dB(A)) liegt gemäß Lärmkartierung Rheinland-Pfalz nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem normalen Bereich.

© OpenStreetMap -Mitwirkende

Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich

Infrastruktur: Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich

Wohnlage: Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: Hanglage nach Südwesten

Grundstücksgröße: 821 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: annähernd rechteckig

Grundstückstiefe / Straßenfront: ca. 40 m / ca. 20,5 m

Eckgrundstück: Nein

Grenzverhältnisse: Es besteht keine Grenzbebauung.
Ein Überbau kann dahingehend ausgeschlossen werden.

Ausrichtung: Nach Norden

3.3 Erschließungszustand

Erschließung: Das Grundstück wird von der Straße "An den Ziegeläckern" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die Straße „An den Ziegeläckern“ erfolgt.

Straßenart und -ausbau: Wohnstraße
Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand
Fahrbahn mit Asphaltbelag
ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet
Straßenbeleuchtung ist vorhanden

Versorgung- und Abwasser (Annahmen): Trinkwasseranschluss,
Stromanschluss (Erdkabel/Oberirdisch),
Telekommunikation (Telefon/Internet),
Erdgasanschluss nicht vorhanden,
Anschluss an zentralen Abwassersammler,
Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.06.2024 der Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern, bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Ein eventueller Eingriff in den Boden wird voraussichtlich erst im Rahmen einer Neubebauung des Grundstücks erforderlich. Eine Abschätzung der Sanierungskosten der Bodenverunreinigung kann ausdrücklich nicht erfolgen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Die Immobilie liegt in einer ehemaligen Bergbauregion.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schieflage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die wesentlichen Eigenschaften der umliegenden Bebauung lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:

Mischgebiet (MI)

Bauweise:

offene Bauweise

Geschosszahl:

I-II

Tatsächliche Nutzung:

Das Einfamilienhaus ist in einer I-geschossigen, vollständig unterkellerten Bauweise errichtet. Informationen über die tatsächliche Bebauung und Nutzung des Dachgeschosses liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Fläche konnte im Rahmen des Ortstermins nicht besichtigt werden, da das zu bewertende Objekt nur von außen besichtigt werden konnte.

Unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabengesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden vom 24.05.2024, sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzabläse(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über die Kreisverwaltung des Donnersbergkreises am 07.06.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Donnersbergkreis vom 27.05.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

**Nutzung des Objektes,
ggf. Historie:**

Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

Wohnpreisbindung:

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) handelt.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuchs keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Untergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss (Annahme)
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	1972
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss nicht ausgebaut (Annahme)
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	UG: Diele, Flur, zwei Zimmer, Dusche, zwei Kellerräume, Hobbyraum EG: Diele, Flur, Gästezimmer, Bad, WC, Elternzimmer, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Balkon DG: nicht ausgebaut (Annahme) Belichtung/Besonnung ausreichend Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig und zeitgemäß
Fundamente:	Stampfbetonfundamente
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade Münchener Rauputz und Klinker
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Sparrendach (Annahme) Dacheindeckung aus Pfannen und Ziegeln Dämmung vorhanden

Wände:	Außenwände – Betonsteine, Protonsteine Innenwände – KSL-Steine 24 cm stark Wandbelag – Putz (Annahme)
Geschossdecken:	Deckenhöhen ca. 2,70 m (UG) bzw. 2,75 m (EG), Deckenbelag: keine Angabe
Fenster:	Keine Angabe
Türen:	Keine Angabe
Innentreppen:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Barrierefreiheit:	Keine Angabe
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Keine Angabe
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Bei Bestandsgebäuden sind gemäß GEG beispielsweise zu berücksichtigen: • Bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten) einzuhalten. • Die meisten vor dem Jahr 1991 eingebauten öl- oder gasbetriebenen Heizkessel, die noch nicht auf Nieder- oder Brennwerttechnik basieren, müssen ausgetauscht werden. • Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden, sofern diese frei zugänglich sind. • Die obersten Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden.

Hinweis: Die Dämmpflicht für oberste Geschossdecken und Heizleitungen und die Pflicht zum Heizungstausch gilt nicht für Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, welche diese als Eigentümer seit mindestens Februar 2002 bewohnen. Während Alteigentümer vom Bestandsschutz profitieren, müssen neue Eigentümer die geforderten Maßnahmen spätestens zwei Jahre nach der Eigentumsübertragung durch Kauf, Erbe oder Schenkung umgesetzt haben.

Das GEG verpflichtet u.a. Käufer zu einem informativem Gespräch mit einem entsprechend qualifizierten Energieberater. Exakte energetische Anforderungen und resultierende Kosten können durch die Energieberater ermittelt werden.

Besondere Bauteile/Anlagen: Balkon, Garage inklusive Carport, Terrasse (Loggia)

Modernisierungen: Keine Angabe

Außenanlagen: Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrt ist befestigt mit Betonsteinpflaster
- Terrasse ist befestigt mit Fliesen
- befestigter Stellplatz für PKW im Freien
- Einfriedung straßenseitig: Mauerwerk, Holzzaun, Hoftor

Wesentliche sonstige Anlagen sind:

- Vorgartenanlage mit Steinen,
- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
- Pflanzbeete mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern

Baumängel / Bauschäden: Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins (Außenbesichtigung) ersichtlich:

- leicht aufgerissener Boden in der Hofeinfahrt,
- gebrochene Fliesen auf der Veranda / Terrasse,
- teils Verfärbungen an den Fenstern,
- teils verschmutzte Fassade.

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Zustand sowie einen tendenziell mittleren bis unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard auf.

Dem Sachverständigen lagen keine Informationen über energetische Sanierungen vor. Mithin kann eine Beurteilung des energetischen Zustands nicht abschließend erfolgen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Garage:

Baujahr: 1972
Konstruktionsart / Bauweise: Massivbauweise
Dach: Flachdach
Tor / Tür / Fenster: Rollltor,
Tür und Fenster nicht vorhanden
Boden: Beton
Ausstattung: keine Besonderheiten
Beurteilung des Zustands: einfacher Zustand

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Da eine Begehung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 357,00 m².

Wohnhaus

KG:	rd. 166 m ² BGF
EG:	<u>rd. 166 m² BGF</u>
	rd. 332 m ² BGF

Garage

rd. 25 m² BGF

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Dem Sachverständigen wurde eine Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung gestellt, welche die Basis der Wertermittlung darstellt. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne überschlägig plausibilisiert.

Wohnhaus

UG:	rd. 22 m ² WF
EG:	<u>rd. 126 m² WF</u>
	rd. 148 m ² WF
	rd. 113 m ² NF

Bei einer BGF von rd. 332 m² ergeben sich die Flächenfaktoren zu rd. 0,45 (exkl. Nutzflächen) bzw. rd. 0,79 (inkl. Nutzflächen), welche unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Abweichungen die Raumaufteilung betreffend festgestellt werden, da das Wertermittlungsobjekt nur von außen besichtigt wurde. Demnach konnte nicht geprüft werden, ob die tatsächliche Ausführung den Planunterlagen entspricht. Ebenso konnte keine stichprobenartige Überprüfung stattfinden um wesentliche Abweichungen zu den mietvertraglich vereinbarten Wohn-/Nutzflächen festzustellen. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen NutzungGeschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 4 LBauO

„Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.“

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)			→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥ 2,30 m	→	Vollgeschoss
			Σ:	1 Vollgeschosse

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	206 m ²			
Grundstücksfläche	821 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	206 m ²	/	821 m ²	→ 0,25

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	166 m ²			
Grundstücksfläche	821 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	166 m ²	/	821 m ²	→ 0,20

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{6,7,8,9,10,11,12,13,14}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die ifo Konjunkturprognose für das Frühjahr 2024 zeichnet ein düsteres Bild der deutschen Wirtschaft. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist Deutschland in puncto Stimmung und Unsicherheit deutlich abgefallen. Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession und eine Erholung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erwartet. Die Prognose für das laufende Jahr 2024 sieht eine geringe Steigerung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr vor, während für das kommende Jahr ein Anstieg um 1,5 % prognostiziert wird. Auch die Arbeitslosenquote wird sich voraussichtlich nur leicht von durchschnittlich 5,9 % in diesem Jahr auf 5,6 % im Jahr 2025 verbessern. Die Inflationsrate wird voraussichtlich weiter zurückgehen, insbesondere aufgrund erwarteter Preisrückgänge bei Gas und Strom, während die Kerninflationsrate langsamer zurückgehen und über der Gesamtinflationsrate liegen dürfte.

Eine konjunkturelle Trendwende ist erkennbar. Seit Jahresbeginn 2024 zeigen Industrieproduktion und Bauproduktion eine deutliche Erholung. Die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern verbessert sich, Unsicherheiten bleiben jedoch bestehen. Im Außenhandel und der Weltwirtschaft ist eine langsame Erholung zu verzeichnen, obwohl die weltweite Industrieproduktion im Januar leicht sank. Die Exporte gingen im Februar zurück, während die Importe zunahmen. Trotzdem erwarten deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute eine moderate Erholung des Welthandels.

Im produzierenden Gewerbe stieg die Fertigung im Februar 2024 deutlich an, insbesondere in den Bereichen Chemie, Pharma und Automobil. Die Auftragseingänge stiegen ebenfalls leicht an, allerdings mit unterschiedlicher Entwicklung in verschiedenen Wirtschaftszweigen. Im Einzelhandel hingegen gab es einen Umsatzrückgang im Februar, sowohl stationär als auch online. Die Preise für Nahrungsmittel und Energie gingen zurück, während die Dienstleistungspreise leicht stiegen. Trotz ausgelaufener Preisbremsen für Energieprodukte und einer CO₂-Preiserhöhung lagen die Energiepreise im März 2024 um 2,7 % niedriger als im Vorjahresmonat, während Nahrungsmittelpreise erstmals seit Februar 2015 um 0,7 % unter den Vorjahrespreisen lagen. Die Inflationsrate verzeichnete im März einen Rückgang auf 2,2 %. Eine genauere Betrachtung des Bruttoinlandsprodukts im 4. Quartal 2023 zeigt einen Rückgang gegenüber dem Vorquartal um 0,3 %.

Die privaten Konsumausgaben stiegen im 4. Quartal 2023 leicht um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Die Investitionen gingen jedoch im selben Quartal deutlich zurück, insbesondere die Bauinvestitionen um 1,7 % und die Investitionen in Ausrüstungen um 3,5 %.

Insgesamt steht die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen, die sich in einer unsicheren wirtschaftlichen Lage und einer moderaten Erholung manifestieren. Die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, im Außenhandel und im produzierenden Gewerbe müssen weiterhin genau beobachtet werden, um die langfristigen Auswirkungen auf die Wirtschaft Deutschlands abzuschätzen.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Im ersten Quartal des Jahres 2024 zeigt sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt in einer Phase der Zurückhaltung. Das Transaktionsvolumen verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 19 %. Ein Hoffnungsschimmer für Investoren ist die mögliche Leitzinssenkung der Europäischen

⁶ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2023

⁷ Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand April 2024

⁸ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand März 2024

⁹ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2024

¹⁰ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 06. März 2024

¹¹ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2024

¹² Colliers, City Survey Q1 2024

¹³ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024

¹⁴ Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

Zentralbank im Juni, die gemeinsam mit stabilen Finanzierungsbedingungen eine mögliche Belebung des Immobilienmarktes unterstützen könnte.

Trotz dieser verhaltenen Dynamik bleiben geopolitische Risiken wie der Ukraine- und der Nahostkonflikt sowie bevorstehende Restrukturierungen weiterhin bestehen. Insbesondere der Bereich der Restrukturierungen dürfte an Bedeutung gewinnen, da viele Objekte an ihre wirtschaftlichen Grenzen stoßen und Refinanzierungen erforderlich werden. Diese Entwicklungen könnten eine Zunahme des Transaktionsvolumens zur Folge haben, insbesondere für opportunistische Investoren.

Ein genauerer Blick auf die Marktsegmente offenbart eine differenzierte Situation. Während Industrie- und Logistikimmobilien einen beachtlichen Anstieg des Investmentvolumens verzeichnen, erleben Büroimmobilien einen Rückgang und nehmen nun den dritten Platz unter den umsatzstärksten Nutzungsarten ein. Projekte und Objekte von insolventen Entwicklern machen rund 12 % des Transaktionsvolumens aus, was attraktive Investitionsmöglichkeiten für eigenkapitalstarke Investoren bietet.

Im ersten Quartal 2024 verzeichnet der Investmentmarkt Wohnen eine leichte Zunahme des Transaktionsvolumens (+7,0 %), insbesondere in den Ballungszentren, was auf ein zurückkehrendes Interesse von Investoren an Wohnimmobilien hinweist.

Die Mieten für Wohnimmobilien bleiben weiterhin mindestens stabil und steigen in vielen Regionen. Die Büromieten in den Top7-Märkten stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 3%. Die Leerstandsquote im Bürosegment beläuft sich dabei auf 6,4 %. Im Einzelhandel zeigt sich eine leichte Erholung, was auf eine gestiegene Konsumnachfrage zurückzuführen ist. Die Einzelhandelsmieten stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 1 %. Die Leerstandsquote an den Top7-Standorten wird mit 5,8 % im Q1 2024 ausgewiesen.

Trotz der vorherrschenden Unsicherheiten zeichnet sich insgesamt eine positive Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt ab. Investoren hoffen weiterhin auf eine Stabilisierung der Kaufpreise und Renditen sowie auf eine mögliche Erholung des Investmentmarkts in den kommenden Quartalen.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt zeigt eine durchwachsende Entwicklung zwischen den Jahren 2011 bis 2021. Im Jahr 2020 bildeten bebaute Grundstücke mit rd. 39 % den größten Teilmarkt der Kaufverträge, gefolgt von unbebauten Grundstücken mit rd. 37 %. Ebenso in den Jahren 2018, 2019 und 2020 war der Anteil der Kauffälle für bebaute Grundstücke höher als für unbebaute Grundstücke. Im Jahr 2021 waren die Anteile der Kauffälle nahezu gleichauf bei jeweils rd. 38 %. Der Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum wies im Jahr 2020 und 2021 rd. 23 % der Kaufverträge aus, während Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke jeweils rd. 1 % auswiesen.

Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke lag 2011 bei rd. 54.000 und sank bis 2013 auf rd. 49.000. Seitdem stiegen die Kaufverträge kontinuierlich und erreichten 2020 und 2021 wieder das Niveau vom Ausgangsjahr 2011. Bei bebauten Grundstücken stieg die Anzahl der Verträge zwischen 2017 und 2020 jährlich um rd. 3 %. Unbebaute Grundstücke verzeichneten nach einem Rückgang bis 2019 im Jahr 2020 einen sprunghaften Anstieg um rd. 9 % und 2021 um rd. 3 %, begünstigt durch das niedrige Zinsniveau und kommunale Baulandinitiativen.

Der Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum zeigte nach 2011 eine kontinuierliche Zunahme der Kaufverträge, welche 2021 mit rd. 16.000 Verträgen ihren Höhepunkt erreichten. Die Wertsteigerungen der Immobilien spiegeln sich dadurch ebenfalls in den gestiegenen Geldumsätzen wider. Ende 2021 erreichten die gesamten Geldumsätze aller Teilmärkte mit 14,667 Mrd. Euro einen neuen Höchststand. Hierbei stiegen die Geldumsätze für bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum seit 2014

jährlich um rd. 10 %, wobei zwischen 2017 und 2018 ein leichter Rückgang im Wohnungsmarkt verzeichnet wurde.

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind seit 2012 stark angestiegen. Bei bebauten Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum haben sich die Preise von 2011 bis 2021 verdoppelt. Unbebaute Grundstücke verzeichneten im gleichen Zeitraum eine Steigerung von rd. 76 %. Insbesondere 2021 gab es bei bebauten Objekten einen deutlichen Preissprung, mit einer Steigerung von rd. 16 %.

Es stehen zum Abrufdatum 27.06.2024 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Online-Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

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

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzielle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Vergleichswertverfahren ergänzend Anwendung.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren auch zu Plausibilisierungszwecken des Verkehrswertes nicht herangezogen werden.

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

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Rheinland-Pfalz liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 2000) zum Stichtag 01.01.2024 bei 200 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	WA (Allgemeines Wohngebiet)

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024
Stichtag Wertermittlung:	16.05.2024
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nur wenige Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung – Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	821 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			200

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Das Richtwertgrundstück schreibt keine Grundstücksgröße vor. Der Wertermittlungsgegenstand stellt sich jedoch als vergleichbar mit anderen Grundstücken aus der Bodenrichtwertzone dar. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt. Der Anpassungsfaktor ergibt sich zu 1,00.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flist. Nr. 259	Baureifes Land	821	Ja	200,00	164.200 €

Bodenwert	(gesamt):	164.200 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	164.000 €

Sonstiges:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 200 €/m² übernommen. Im Übrigen wird im Rahmen dieser Wertermittlung der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 45 % und wird als angemessen erachtet.

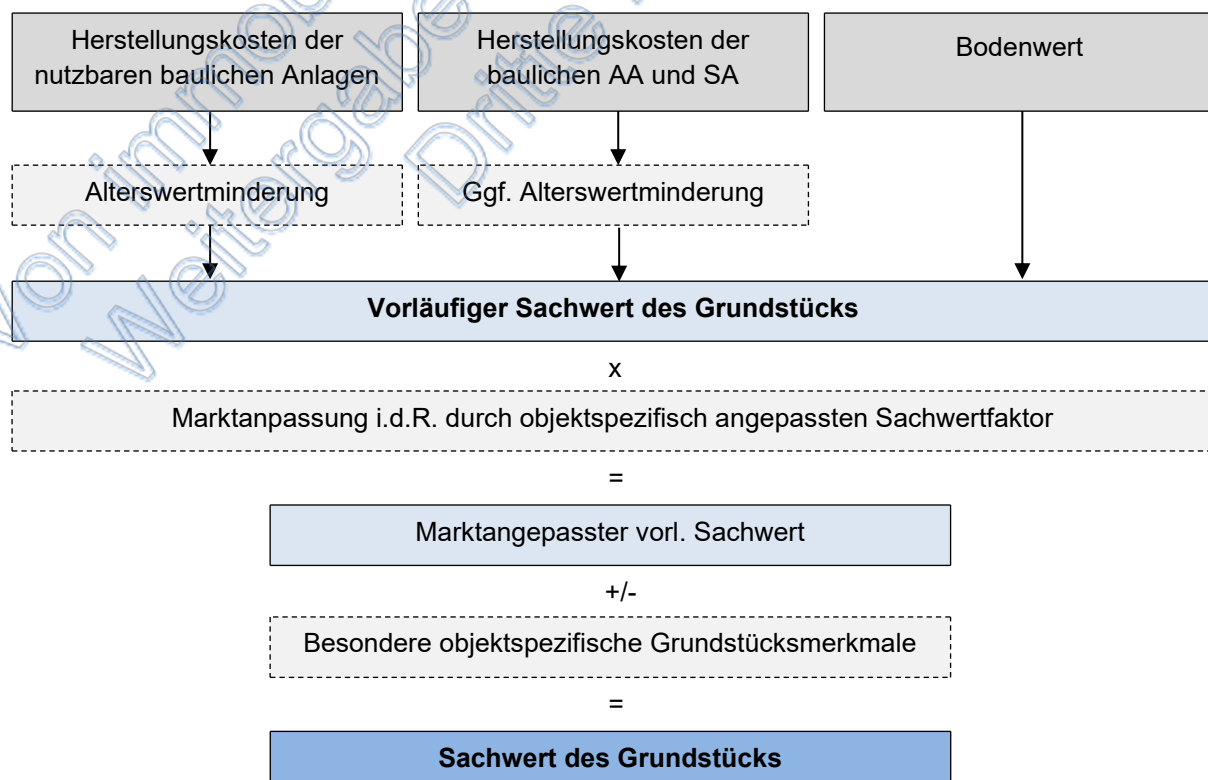
10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Entsprechend wird auf die Rahmenbedingungen der Sachwertrichtlinie (SW-RL) abgestellt.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2022
Grundstücksgröße:	marktüblich; ggf. bereinigt
Standardstufe:	nach ImmoWertV, Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierter Baupreisindex), Basisjahr 2010.
Bezugsmaßstab:	Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung oder Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277 i.d.F. von 1987/2005
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (gem. Leitfaden I)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	21 – 79 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz
Sonstige Anlagen:	Pauschaler Wertansatz
Bodenwert:	ungedämpft; i.d.R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Bodenwertniveau:	an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land)
Regionalfaktor:	gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV = 1,00
Schadensbeseitigungs-/Modernisierungskosten:	abgeschätzte Kosten, anschließend marktangepasst berücksichtigt

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 332 m² (vgl. Punkt 6.1).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist dies unter sonstige Bauteile oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die

Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 655 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.02). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Das Dachgeschoss des zu bewertenden Objektes ist zum Wertermittlungsstichtag und den äußeren Eindrücken entsprechend nicht ausgebaut, kann aber nachträglich noch ausgebaut werden. Daher wird seitens des Sachverständigen im Einklang mit der Sachwertrichtlinie sowie aufgrund der Flächengröße und der Nutzbarkeit, ein Aufschlag von 5 % als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Die untenstehende Kategorisierung wurde anhand der Außeneindrücke sowie den Unterlagen aus der Bauakte vorgenommen. Mithin kann eine Abweichung zum tatsächlichen Ist-Zustand nicht ausgeschlossen werden. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ	1.02					Freistehendes EFH/ZFH		
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m ²)	545	605	695	840	1.050			
Außenwände:		1				23%	139	0,46
Dach:		1				15%	91	0,30
Fenster und Außentüren:		1				11%	67	0,22
Innenwände und -türen:		1				11%	67	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		0,5	0,5			11%	72	0,28
Fußböden:		0,5	0,5			5%	33	0,13
Sanitäreinrichtungen:		0,5	0,5			9%	59	0,23
Heizung:			1			9%	63	0,27
Sonstige techn. Ausstattung:		1				6%	36	0,12
Standardstufengewichtet:							624	2,22
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						1,05		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	655	

Für die Garage wird ein Kostenkennwert von 245 €/m² BGF (Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3) in Ansatz gebracht.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	
Balkon	10.000 €
Terrasse	5.000 €
Carport	5.000 €
Gesamt	20.000 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als einfache Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 3 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Entsprechend dem Vorgehen des Gutachterausschusses bzw. der ImmoWertV 2021 wird eine modellkonforme, lineare **Alterswertminderung** vorgenommen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer**, in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** basiert in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Da das Wertermittlungsobjekt nur im Rahmen einer Außenbesichtigung besichtigt werden konnte und dem Sachverständigen keine Auskünfte über durchgeführte Modernisierungen vorliegen, werden im Rahmen der Wertermittlung keine Modernisierungspunkte vergeben.

Im Hinblick auf das Baujahr der Immobilie (1972) und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 28 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = \text{rd. } 0,35$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 65 %.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Daten aus dem Landesgrundstücksmarktberichts, der aktuellen Marktentwicklungen sowie der objektspezifischen Eigenschaften und einem vorläufigen Sachwert von rd. 317.000 €, wird seitens des Sachverständigen ein Sachwertfaktor von 1,17 als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 135 – 214 €/m² sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 369.596 €
- Grundstücksgröße: 606 m²
- Bodenrichtwert: 135 €/m²
- Restnutzungsdauer: 60 Jahre
- Standardstufe: 3,3
- Außenanlagen: 5 %
- Wohnfläche: 159 m²

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen/Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits mindestens rd. ein Jahr zurück. Zusätzlich beziehen sich die veröffentlichten Sachwertfaktoren auf die Bodenrichtwerte mit dem Stichtag zum 01.01.2022. Da der aktuelle Landesgrundstücksmarktbericht des Bundeslandes Rheinland-Pfalz zum Wertermittlungsstichtag aus 2023 ist, wird sich im Rahmen dieser Wertermittlung auf die Parameter aus diesem bezogen.

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa eine größere Grundstücksfläche, einen höheren Bodenrichtwert, einen niedrigeren vorläufigen Sachwert, eine niedrigere Standardstufe, niedrigere wirtschaftliche Restnutzungsdauer und eine niedrigere Grundstücksgröße auf.

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass zum Wertermittlungsstichtag – bedingt durch eine auf gestiegene Zinsen und hohe Baukosten zurückzuführende stark zurückgegangene Erschwinglichkeit von Immobilien – die Nachfrage nachgegeben hat und dahingehend ein Käufermarkt vorherrscht. Dieser Umstand ist ebenfalls im Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 317.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt, der speziellen Grundstückssituation sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,17 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie

haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit $\pm 30\%$) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (iii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung von Instandhaltungsstau i. H. v. rd. 6.000 €. Dieser Betrag ergibt sich wie folgt:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - Risse im Boden der Hofeinfahrt: | rd. 2.000 € |
| - gebrochene Fliesen auf der Veranda: | rd. 1.000 € |
| - Verfärbungen an den Fenstern: | rd. 1.000 € |
| - verschmutzte Fassade: | rd. 2.000 € |

Hierbei wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Wertermittlung nur der Instandhaltungsstau berücksichtigt werden kann, welcher im Rahmen der Außenbesichtigung des Wertermittlungsobjektes ersichtlich war.

10.4 Berechnung

Objektdaten		
Objektart:	Einfamilienhaus	
Bruttogrundfläche Wohnhaus		rd. 332 m²
Bruttogrundfläche Garage		rd. 25 m²
Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen		
Gebäudetyp (NHK 2010):	1.02 Freistehendes EFH/ZFH	
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	
Standardstufe:		2,22
Standardstufe:		3,00
Kostenkennwert		
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:		655 €/m² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:		245 €/m² BGF
Baupreisindex (2010 = 100):		100,0
Baupreisindex (Stand: Q1 2024):		181,2
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:		1.187 €/m² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:		444 €/m² BGF
Herstellungskosten		
Wohnhaus:	332 m² BGF x 1.187 €/m² BGF =	394.084 €
Garage:	25 m² BGF x 444 €/m² BGF =	11.100 €
Sonstige Bauteile:		20.000 €
Gesamt		425.184 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		
Abzgl. Alterswertminderung		
Reales Baujahr:	1972	
Fiktives Baujahr:	1972	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	28 Jahre	
Fiktives Alter:	52 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,35; Alterswertminderung (linear):	65%	-276.370 €
Sachwert der baulichen Anlagen		148.814 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen		
in % des Sachwerts der baulichen Anlagen	3%	4.464 €
Bodenwert, rd.:		164.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:		148.814 €
Außenanlagen:		4.464 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd.	317.000 €

Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,17 x	317.000 € =	370.890 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-6.000
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen			-6.000
Sachwert:			rd. 365.000 €

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 2.470 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 445 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 45 %.

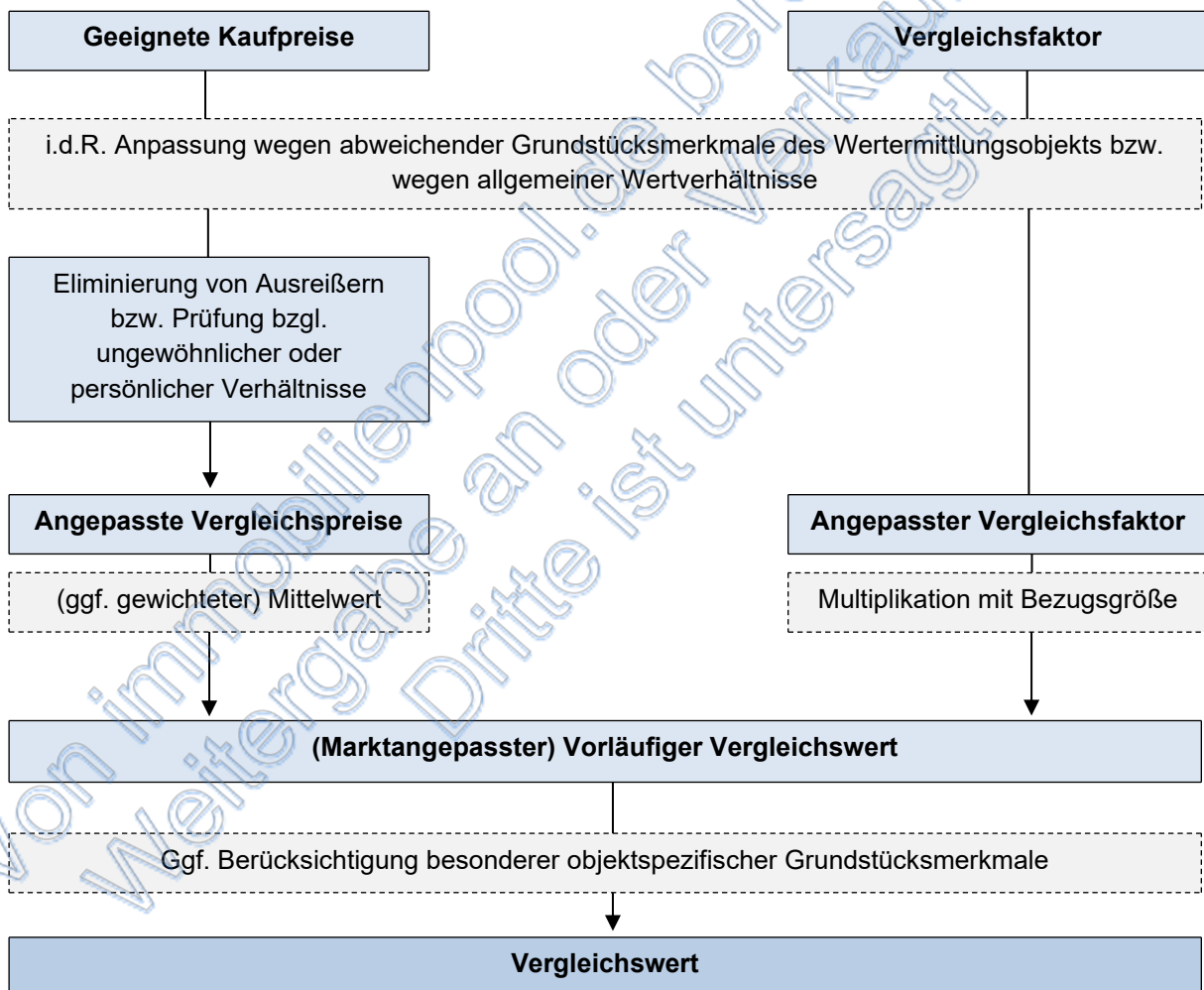
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – mittelfristige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, mittlere bis unterdurchschnittliche Ausstattung – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts. Siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da keine hinreichend vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann das Vergleichsverfahren weder als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes noch zu Plausibilisierungszwecken herangezogen werden.

Seitens des Gutachterausschusses des Bereichs Westpfalz wurden insgesamt zehn Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	100 – 200 m ²
Baujahresspanne:	1960 – 1980
Grundstücksgröße:	600 – 1.000 m ²
Bodenrichtwertbereich:	100 – 300 €/m ²

Die Stichprobe umfasst insgesamt zehn Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 29.04.2021 und dem 15.05.2024 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche
1	Anonym	2021	110 €/m ²	763	1979	EFH	-	-	385.000 €	-	505 €/m ²
2	Anonym	2022	140 €/m ²	728	-	EFH	-	-	320.000 €	-	440 €/m ²
3	Anonym	2023	135 €/m ²	673	1969	EFH	2,6	135	255.000 €	1.889 €/m ²	379 €/m ²
4	Anonym	2023	100 €/m ²	706	-	EFH	-	-	290.000 €	-	411 €/m ²
5	Anonym	2023	140 €/m ²	635	-	ZFH	-	-	207.000 €	-	326 €/m ²
6	Anonym	2023	100 €/m ²	973	-	EFH	-	94	225.000 €	2.394 €/m ²	231 €/m ²
7	Anonym	2023	120 €/m ²	801	-	EFH	-	95	250.000 €	2.632 €/m ²	312 €/m ²
8	Anonym	2023	120 €/m ²	729	-	EFH	-	139	358.000 €	2.576 €/m ²	491 €/m ²
9	Anonym	2023	120 €/m ²	694	1973	EFH	-	141 m ²	380.000 €	2.695 €/m ²	548 €/m ²
10	Anonym	2024	120 €/m ²	940	-	EFH	-	-	220.000 €	-	234 €/m ²

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert eines Einfamilienhauses durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse:	Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.
------------------------------	--

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Bundeslandes Rheinland-Pfalz wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für weiterverkaufte bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke ausgewiesen. Im Hinblick auf das Marktsegment 2, zu welchem sich Bischheim zuordnen lässt, wird zwischen 2012 und 2022 ein Anstieg von rd. + 67 % (entspr. Rd. + 7 % p.a.) ausgewiesen.

In Bezug auf die Kaufzeitpunkte lassen sich die Vergleichsobjekte mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichen. Demnach ist eine Ableitung möglich. Im Rahmen dieser Wertermittlung findet sie jedoch keine Anwendung. Grundlage hierfür sind die folgenden aufgelisteten Aspekte.

Baujahr: Im Hinblick auf das Baujahr ist nur bei drei Vergleichsobjekten ein Baujahr angegeben. Für die verbleibenden sieben Vergleichsobjekte kann das Alter und die damit zusammenhängende bauliche Qualität bzw. die Bausubstanz ohne weitere Datengrundlage nicht eingeschätzt werden. Demnach ist dies als nicht verwertbar zu beurteilen.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist weitgehend miteinander vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Geschosslage: Das Wertermittlungsobjekt besitzt ein Vollgeschoss. Über die Geschossflächenanzahl der Vergleichsobjekte liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor. Demnach wird in diesem Fall auf eine Adjustierung des Vergleichskaufpreises verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenpanne von rd. 94 m² bis rd. 141 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 148 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet / veröffentlicht.

Für die Kauffälle 1, 2, 4, 5 und 10 wurden keine Wohnflächenangaben zur Verfügung gestellt. Dies betrifft genau die Hälfte der vorliegenden Kauffälle. Dahingehend liegen dem Sachverständigen nicht ausreichende Informationen vor, um einen aussagekräftigen Vergleich mit dem Wertermittlungsobjekt durchzuführen. Entsprechend ist die Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten nicht möglich.

Ausstattungsstandard: Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden.

Die einzige angegebene Standardstufe des Vergleichsobjektes 3 beträgt 2,6 und stellt sich somit als schwer vergleichbar mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 2,20) dar. Informationen über

die Herleitung der Standardstufe liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend lassen sich die Kauffälle im Bezug auf den Ausstattungsstandard nicht mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichen.

Balkon / Terrasse:

Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Gemäß der durch den zuständigen Gutachterausschusses des Bereichs Westpfalz bereitgestellten Kaufpreissammlung, lässt sich feststellen, dass die Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes, auch zu Plausibilisierungszwecken, nicht vorhanden ist. Dies ist unter anderem damit zu begründen, dass in der Kaufpreissammlung weitgehend Baujahresangaben sowie Wohnflächengrößen fehlen.

Folglich wird auf die Durchführung des Vergleichswertverfahrens im Rahmen dieses Gutachtens verzichtet.

12. Würdigung

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Bundeslandes Rheinland-Pfalz wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2022 für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke in Kirchheimbolanden mit 475.000 € bzw. rd. 3.275 €/m² Wohnfläche angegeben. Hierbei sind detaillierte Angaben hinsichtlich der Bebauung, Zustand, Lage etc. nicht veröffentlicht.

Diverse Online-Immobilienportale weisen die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnhäuser in Bischheim von rd. 2.200 €/m² WF (Q 2 – 2020) bis rd. 2.920 €/m² WF (Q 2 – 2024) aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 10 km) werden wenige vergleichbare Objekte (100 m² - 190 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1960 - 1990) durchschnittlich zu rd. 2.200 €/m² zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, ImmoWelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 1.560 €/m² bis 2.750 €/m². Hierbei gilt es zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht gleich den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurde der Vergleichswert nicht berechnet, da die Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes, auch zu Plausibilisierungszwecken, nicht vorhanden ist. Dies ist unter anderem damit zu begründen, dass in der Kaufpreissammlung weitgehend Baujahresangaben sowie Wohnflächengrößen fehlen.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von rd. 365.000 € (Bodenwertanteil rd. 45 % und einem Kapitalwert von rd. 2.470 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 445 €/m² Grundstücksfläche) wird durch vorstehend dargestellte Vergleichsparameter gestützt. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Sachwert aufgrund der Lage, Ausstattung sowie der objektspezifischen Eigenschaften als markt- und sachgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

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

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/-schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation (sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 %) zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

329.000 €

(in Worten: Dreihundertneunundzwanzigtausend)

Darmstadt, den 08.07.2024

Wahid Hossaini, MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung. 3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender Köln: Wolters Kluwer Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Ansicht Nord



Garage / Carport



Haustür



Vorgarten



Balkon



Dacheindeckung



Weitere Ansicht Nord



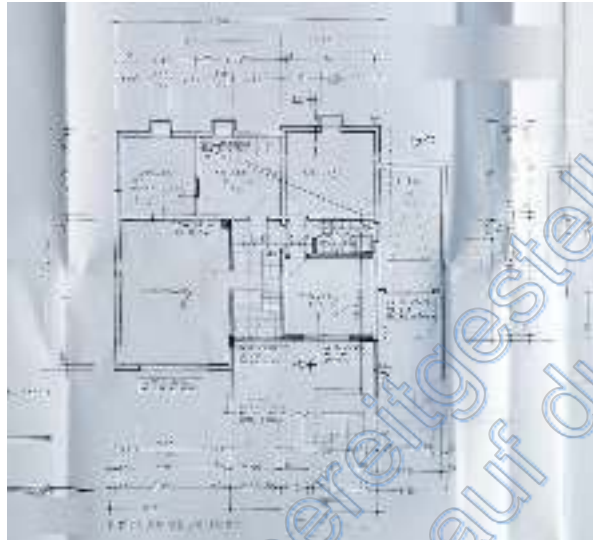
Blick in die anliegende Straße

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

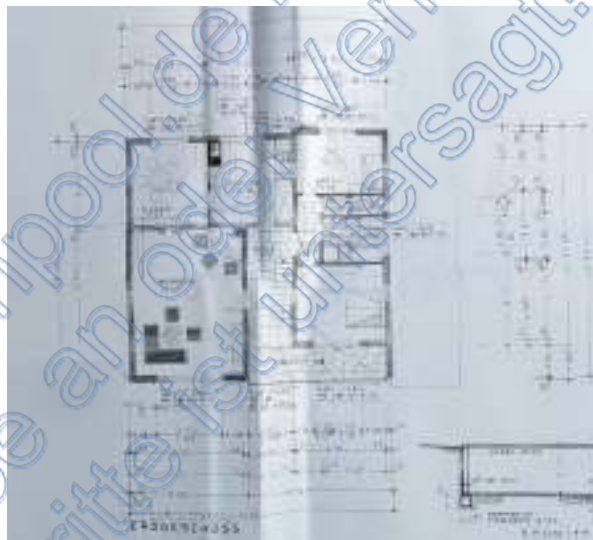
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 3: Grundrisse und Ansichten

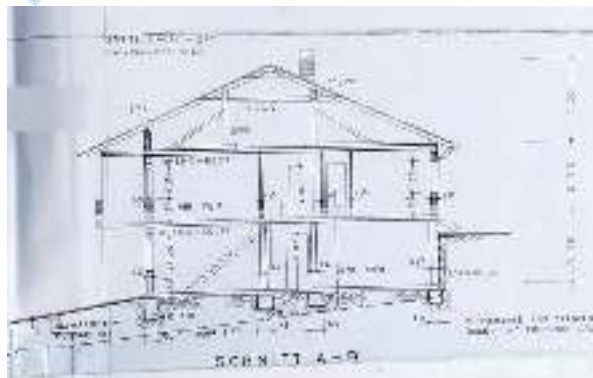
Keller-/Untergeschoss



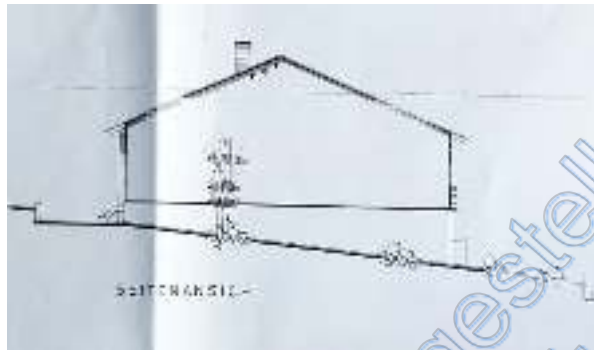
Erdgeschoss



Schnitt



Seitenansicht Ost



Rückansicht Süd



Seitenansicht West



Anlage 4: Wohnflächenaufstellung

Berechnung der Wohnfläche:Erdgeschoss:

Kochen	$4,34^5 \times 4,20 \text{ m} =$	
	$- 2,10 \times 0,86 \text{ m} \times 0,97 =$	15,95 qm
Speisekammer	$2,04 \times 0,80 \text{ m} \times 0,97 =$	1,58 qm
Baden	$4,44 \times 4,00 \text{ m} \times 0,97 =$	17,23 qm
Wohnen	$5,72 \times 7,71 \text{ m} =$	
	$- 1,72 \times 1,72 \text{ m} \times 3,14 / 4 \times 0,97 =$	42,78 qm
Flur	$6,31 \times 2,50 \text{ m} =$	
	$- 3,25 \times 1,00 \text{ m} \times 0,97 =$	12,15 qm
Flur	$4,41^5 \times 1,40 \text{ m} \times 0,97 =$	4,64 qm
Eltern	$4,70 \times 4,10^5 \text{ m} \times 0,97 =$	18,71 qm
Bad/Dusche	$3,18^5 \times 2,30 \text{ m} \times 0,97 =$	7,11 qm
Wc	$3,18^5 \times 1,00 \text{ m} \times 0,97 =$	3,09 qm
Gast	$4,70 \times 3,00 \text{ m} \times 0,97 =$	13,68 qm
Balkon 1/4	$7,50 \times 1,80 \text{ m} / 4 =$	3,38 qm
		<u>148,70 qm</u>

Kellergeschoß:

Zimmer	$4,70 \times 4,10^5 \text{ m} \times 0,97 =$	18,71 qm
Dusche/Wc	$3,06 \times 1,76^5 \text{ m} \times 0,97 =$	5,24 qm
		<u>23,95 qm</u>
		164,25 qm
Flur u. Treppen		147,82 qm
		<u>312,07 qm</u>

Anlage 5: Nebenfragen

Frage: Sind Rechte in Abt. II des Grundbuches vorhanden?

Antwort: Es sind Rechte in Abt. II vorhanden. Diesen wird jedoch keine Wertrelevanz beigemessen. Siehe Gutachten, Abschnitt 2.

Frage: Befinden sich auf dem Grundstück Zubehörstücke im Sinne der §§ 97, 98 BGB?

Antwort: Detaillierte Angaben über Zubehörstücke des Grundstückes können im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgen, da dem Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins nur eine Außenbesichtigung möglich war. Siehe Gutachten, Abschnitt 5.2.

Frage: Wird das Grundstück vermietet oder verpachtet?

Antwort: Informationen hinsichtlich Miet- oder Pachtverhältnisse liegen dem Sachverständigen nicht vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 4.

Frage: Gibt es einen WEG-Verwalter?

Antwort: Informationen über einen WEG-Verwalter liegen nicht vor. Aufgrund der aktuellen Nutzung (Einfamilienhaus, Eigennutzung) erscheint eine WEG-Verwaltung der Immobilie als eher unwahrscheinlich.

Frage: Gibt es Bauschäden oder sonstige Besonderheiten?

Antwort: Es sind Bauschäden und sonstige besondere Bauteile am Wertermittlungsobjekt vorhanden, die bei der Außenbesichtigung ersichtlich waren. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann keine Aussage über Bauschäden oder sonstigen Besonderheiten im Inneren des Objektes getroffen werden. Siehe Gutachten, Abschnitte 10.2.2 und 10.3.

Frage: Liegen zu bewertende wesentliche Bestandteile vor?

Antwort: Wesentliche Bestandteile wurden in diesem Gutachten detailliert bewertet. Siehe Gutachten, Abschnitte 10.2.2 und 10.4.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt zum Wertermittlungstichtag nicht vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 5.2.