

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!**

Gutachten

Verkehrswert § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 26-000027

PLZ, Ort **67308 Bubenheim , Pfalz**
Straße **Hauptstr. 1**
Bundesland **Rheinland-Pfalz**
Auftraggeber **Amtsgericht Rockenhausen
AZ 2-K-49/25**
Gutachter **Gert Frisch Dipl.BW (FH)**
Objektbesichtigungstag **06.02.2026**
Besichtigungsumfang **Innen- und Außenbesichti-
gung**
Wertermittlungstichtag **06.02.2026**
Qualitätstichtag **06.02.2026**



Verkehrswert Teileigentum

§ 194 Baugesetzbuch

250.000 €

11,00-fache Jahresrohertrag
610 €/m² WNFI.

Verkehrswert Wohnungseigentum

§ 194 Baugesetzbuch

259.000 €

17,4-fache Jahresrohertrag
1.670 €/m² WNFI.

Gutachten Nr.: 26-00027

Gutachter/in:

Gert Frisch
Diplom Betriebswirt (FH)
Pfaugasse 30
55276 Oppenheim

erstellt am 23. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	4
Literaturverzeichnis	5
Fazit	9
SWOT-Analyse	10
Risiken	10
Markt	11
Vermietungsmarkt	11
Investmentmarkt	11
Marktentwicklung	12
Lage	15
Erläuterungen zur Makrolage	16
Erläuterungen zur Mikrolage	18
Objekt	20
Erläuterungen zur Objektbesichtigung	20
Erläuterungen zum Grundstück	20
Erläuterungen zum Gebäude	21
Baubeschreibung	22
Grundbuch	25
wird gesondert mitgeteilt	25
Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	25
Erläuterungen zur Abteilung II	26
Baulastenverzeichnis	26
Erläuterungen zu Baulasten	26
Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches	26
Altlasten/Kontaminierung	26
Bodenwert	27
Bodenwert	27
Erläuterungen zum Bodenwert	27
Sachwert	28
1.1 Vorläufiger Sachwert	29
Sachwert für das Wohnungseigentum Nr. 2 (Marktwert)	30
Ableitung der Herstellungskosten	30
Erläuterungen zum Sachwert (Marktwert)	31
Ertragswertermittlung	33
1.2 Ertragswertberechnung	34
Ertragswert (Marktwert)	35
Erläuterungen zum Ertragswert (Marktwert)	36
Erläuterungen zum Leerstand	37
Vergleichswertermittlung	38

Vergleichswert des Teileigentums Nr. 1 (Marktwert)	38
Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 2 (Marktwert)	38
Erläuterungen zum Vergleichswert (Marktwert)	39
Ergebnis	40
Anlagenverzeichnis	41
Fotodokumentation	43

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Verwendungszweck

Verkehrswertgutachten zur Wertfeststellung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts Rockenhausen (Aktenzeichen 2 K 49/25)

Vorbemerkungen / Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Rockenhausen
Eigentümer laut Grundbuch:	Wird gesondert mitgeteilt
Auftrag vom:	19.11.2025
Zweck der Wertermittlung:	Wertfeststellung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsparameter und Datenquellen

Marktwert

Der Marktwert findet sich in seiner Definition in nahezu identischer Ausprägung in den International Valuation Standards (IVS), dem RICS Appraisal and Valuation Manual (Red Book) und in den Approved European Valuation Standards (Blue Book TEGoVA). Die Definition des Market Value lautet im Originaltext: "Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudent and without compulsion." Sinngemäß wird diese Definition in Deutschland in nachfolgender, gebräuchlicher Übersetzung verwendet: "Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt." Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete gegebenenfalls nur kurzzeitige Gültigkeit.

Die hier vorgestellte Marktwertdefinition deckt sich inhaltlich mit dem in Deutschland gebräuchlichen Verkehrswertbegriff nach § 194 BauGB.

Verkehrswert nach § 194 BauGB

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

Bewertungsverfahren

Die Bewertungsverfahren sind auf die landestypischen, üblichen Verfahren und Bewertungsmaßstäbe, d.h. in Deutschland z. B. teilweise in Anlehnung an die ImmoWertV und die weiteren Bewertungsrichtlinien (SW-RL, EW-RL, VW-RL), abgestellt. Die Wertermittlung erfolgt auf der Basis des Ertragswerts. Vergleichswerte können in geeigneten Fällen herangezogen werden, beispielsweise für die Ermittlung des Bodenwertes und für zur Eigennutzung geeignete Eigentumswohnungen. Soweit es angebracht erscheint, werden auch in der Immobilienbewertung übliche nicht normierte Verfahren wie z.B. die Investmentmethode oder die Discounted Cash Flow-Methode (DCF) zur Anwendung gebracht.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (u.a. in den §§ 35-39 der ImmoWertV geregelt) dient in erster Linie zur Marktwertableitung von bebauten Grundstücken, die vorrangig der Eigennutzung dienen und bei denen am Immobilienmarkt nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht. Hauptsächlich kommt das Verfahren daher im Bereich

der Wohnnutzung im Eigenheimbereich (Ein- und Zweifamilienhäuser) zum Tragen, weniger hingegen bei eigen genutzten Gewerbe- und Industriegrundstücken. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeiten und dem Bodenwert zusammen. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nach § 21 ImmoWertV geeignete Sachwertfaktoren heranzuziehen.

Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert des fiktiv unbebauten Grundstücks ausgegangen. Maßgebend ist neben der Lagequalität die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Bewertung erfolgt auf der Basis von Vergleichswerten und Bodenrichtwerten, ggf. auch auf der Basis des Residualwertverfahrens.

Bauwert

Der Sachwert der baulichen Anlagen (= Bauwert) ist auf Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Ausgegangen wird dabei von Normalherstellungskosten (NHK2010 oder BKI 2025).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird in Deutschland in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt. Es dient der Bewertung bebauter Grundstücke, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ihre Preisbildung vordergründig aus der Verzinsung des investierten Kapitals (Rendite) erfahren. Dabei handelt es sich vorwiegend um Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, aber auch Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Alten- und Pflegeheime etc.

Der Rohertrag (= Nettokaltmiete) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen (ohne Mehrwertsteuer) aus dem Grundstück, insbesondere die Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Der jährliche Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Dieser Grundstücksreinertrag wird um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes reduziert, daraus ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes wird der Barwert des Reinertrags der baulichen Anlage ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem Barwert des Reinertrages der baulichen Anlage zuzüglich Bodenwert und wird ggf. um Aufwendungen für die Behebung von Baumängeln und Schäden gemindert sowie durch sonstige wertbeeinflussende Umstände korrigiert.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (z. B. in den §§ 24-26 ImmoWertV geregelt) ist das grundsätzlich angewandte Verfahren für die Wertermittlung des Bodens (§§ 40-45 ImmoWertV) sowie von unbebauten als auch bebauten Grundstücken. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass nach Art und Lage des Bewertungsgegenstandes ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen. Die zeitliche Nähe der Vergleichspreise zum Wertermittlungsstichtag und die hinreichende Übereinstimmung der qualitativen, wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Vergleichsgrundstücks mit denen des Bewertungsgrundstücks bilden dabei die Basis. Stehen für den unmittelbaren Preisvergleich nicht genügend Vergleichsdaten zur Verfügung, wird auf Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die über Indizes den Bezug zum Wertermittlungsstichtag erhalten und mittels geeigneter Umrechnungsfaktoren an die speziellen grundstücksbezogenen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks anzupassen sind. Bei den bebauten Grundstücken wird das Vergleichswertverfahren häufig angewendet zur Wertermittlung von Eigentumswohnungen, aber auch von Reihenhäusern oder von anderen Gebäuden mit hinreichend übereinstimmenden Zustandsmerkmalen und einer ausreichenden Datenbasis.

Qualifikation der Gutachter

Dieses Gutachten wurde von Immobiliengutachtern erstellt, die über die erforderlichen Qualifikationen im Bereich Marktwertermittlung verfügen. Die Immobiliengutachter handeln weisungsfrei und unabhängig.

Verwendung der Gutachten

Dieses vom Sachverständigenbüro Gert Frisch erstellte Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte darf nur erfolgen, wenn ein Haftungsausschluss des das Gutachten erstellenden Sachverständigen für die Richtigkeit des Gutachtens mit dem Dritten vereinbart wird; auf diesen Haftungsausschluss und auf den Verwendungszweck des Gutachtens ist darüber hinaus durch entsprechende Hinweise (z.B. im Anschreiben an den Dritten) hinzuweisen.

Vervielfältigung der Wertgutachten / Copyright

Dieses Gutachten und eventuelle Überarbeitungen bleiben das geistige Eigentum des Sachverständigen Gert Frisch. Kopien sowie jegliche Reproduktionen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen. Die Herausgabe des Gutachtens an den Interessenten ist grundsätzlich gestattet, eine Erweiterung der Haftung auf Dritte ist damit nicht verbunden.

Anmerkungen

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschleierte Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt. Es erfolgte keine Einsichtnahme in die Bauakte.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

Wir erkennen an und stimmen zu, dass Kopien unseres Verkehrswertgutachtens in Übereinstimmung mit und auf der Grundlage des Auftragsschreibens erstellt werden und der Auftraggeber diese zur Einsichtnahme mit seiner ausgewählten Gruppe von Interessenten teilen darf. Für etwaige von uns zu vertretende Schäden, die beim Auftraggeber, Mitauftraggeber oder bei den Finanzierungspartnern entstehen könnten, haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Dabei werden auf die jeweils geltend gemachten Schadensersatzansprüche durch einen Schadensersatzberechtigten sämtliche Schadensersatzzahlungen angerechnet, die bereits von uns im Zusammenhang mit diesem Auftrag geleistet wurden, unabhängig davon, ob sie an den betreffenden Anspruchssteller oder einen anderen Schadensersatzberechtigten geleistet wurden.

Wir erkennen an und stimmen zu, dass digitale Kopien unseres Gutachtens gespeichert werden dürfen.

Fazit

Vorbemerkung / Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung bezieht sich auf die zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Gegebenheiten und die vom Auftraggeber, den zuständigen Behörden sowie der sonstigen Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellten sowie den selbst beschafften Unterlagen.

Bewertungsstatus

Die Bewertung des Objekts erfolgte im zum Besichtigungszeitpunkt vorhandenen Zustand.

Zusammenfassende Beschreibung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer aufgegebenen Metzgerei im Erd- und Kellergeschoss und einer Wohnung im Ober- und Dachgeschoss. Das Gesamtobjekt ist nach WEG in zwei Einheiten wie folgt aufgeteilt:

Teileigentum Nr.1	738,721 / 1.000-stel Miteigentumsanteile (Metzgerei, Nebenräume und Garage)
Wohnungseigentum Nr. 2	261,279 / 1.000-stel Miteigentumsanteile (Wohnung)

Insgesamt sind rd. 155 m² Wohnfläche im Wohnungseigentum und rd. 412 m² gewerbliche Nutzfläche im Teileigentum vorhanden. Die Ausstattung wird zum Zeitpunkt der Besichtigung als durchschnittlich (Wohnung) und nutzungsadäquat (Metzgerei /Schlachtereie und Nebenflächen) beurteilt, der Zustand als durchschnittlich und die Mikro- und Makrolage insgesamt als leicht unterdurchschnittlich. Hinsichtlich der Grundrisskonzeption handelt es sich um eine individuelle, auf die Nutzung abgestellte Gesamtkonzeption.

Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Marktwertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Marktwert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen (vgl. § 8 ImmoWertV).

Der Marktwert wurde für das Teileigentum vorrangig aus dem Ertragswert und für das Wohnungseigentum vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet. Da nicht ausreichend Vergleichsobjekte zur Verfügung standen konnte der ermittelte Vergleichswert nur mit geringem Anteil einfließen.

Wahl des Bewertungsverfahrens für den Marktwert

Für das Bewertungsobjekt ist üblicherweise das Vergleichswertverfahren als normiertes Verfahren zur Ermittlung und Ableitung des Marktwertes anzuwenden, da diese Objekte vornehmlich nach den Kaufpreisen vergleichbarer Objekte am Markt beurteilt und gehandelt werden. Da im näheren und weiteren Umfeld für das gewerbliche Teileigentum **keine** und für das Wohnungseigentum nur eine **geringe** Zahl an Vergleichskaufpreisen zur Verfügung stehen, erfolgt die Wertableitung des Marktwertes für das gewerbliche Teileigentum einzig aus dem ermittelten Ertragswert und für das Wohnungseigentum wegen der geringen Anzahl an Vergleichspreisen zu 34 % aus dem ermittelten Vergleichswert und zu jeweils 33 % aus dem Sachwert und dem Ertragswert.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig erzielbaren Ertrag abgeleitet. Dem Käufer eines derartigen bebauten Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies trifft auf das gewerbliche Teileigentum zu, sodass dessen Marktwert hier aus dem Ertragswert abgeleitet wird, da hier die Renditeerzielung im Vordergrund steht. Die Sachwertermittlung erfolgt stützend.

Sachwert

Für das Wohnungseigentum wird eine Sachwertermittlung durchgeführt, die zu 33 % in die Wertermittlung einfließt. Das Ergebnis der Ertragswertermittlung wird ebenfalls zu 33 % für die Ermittlung des Marktwertes herangezogen. Das ebenfalls durchgeführte und üblicherweise vorrangig bei der Wertermittlung von Wohnungseigentum heranzuziehende Vergleichswertverfahren findet aufgrund der unzureichend verfügbaren Daten hier lediglich zu 34 % Eingang in den Wert des Wohnungseigentums.

Bemerkung zum Marktwert

Das Vielfache des Jahresrohertrages liegt gemessen am Marktwert für das gewerbliche Teileigentum 11,00 und für das Wohnungseigentum bei 17,4 und wird vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation, der Lage, der angenommenen Nachfragesituation für vergleichbare Objekte, der Ausstattung, des Zustands und der üblichen Renditeerwartungen als plausibel beurteilt.

Vom Gutachterausschuss werden im letzten verfügbaren Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz 2025 keine durchschnittlichen Rohertragsfaktoren für vergleichbare Objekte ausgewiesen.

SWOT-Analyse**Positive Objekteigenschaften**

- + Garage vorhanden
- + Garten vorhanden
- + Balkon und Terrasse vorhanden

Negative Objekteigenschaften

- keine gewerbliche Folgenutzung
- erheblicher Kostenaufwand bei Nutzungsänderung des Teileigentums
- geringe Nachfrage nach Objektart (Teileigentum)

Risiken**Vermietbarkeit:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in leicht unterdurchschnittlicher Wohn- und Geschäftslage in Bubenheim (Pfalz). Dort besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen und faktisch keine Nachfrage nach Gewerbe-/Einzelhandelsflächen zur Miete. Das Angebot an entsprechenden Objekten ist sehr gering (Wohnungen) bei mittleren Angebotspreisen und nicht existent bei gewerblich nutzbaren Teileigentumen.

Die Vermietbarkeit des Wohnungseigentums wird als **leicht unterdurchschnittlich** und die des gewerblichen Teileigentums als **deutlich unterdurchschnittlich und für eine, der bisherigen Nutzung entsprechende Folgenutzung als nahezu nicht möglich** eingestuft. Eine Nutzungsänderung eines Großteils der gewerblichen Teilflächen in Wohnraum wird aufgrund der moderaten Mieterwartungen für Wohnungen im ländlichen Umfeld von Bubenheim und der hohen erforderlichen Aufwendungen aus sachverständiger Sicht nicht gesehen, sodass der Mietansatz auf der Grundlage reiner Lager- bzw. Werkstattnutzung erfolgt. Lediglich für den an der Hauptstraße belegenen ehemaligen Ladengeschäftsteil käme eine Umnutzung in Wohnraum mit einigermaßen vertretbarem Aufwand in Frage.

Markt

Vermietungsmarkt

In Bubenheim sowie überregional besteht eine leicht unterdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen und eine unterdurchschnittliche Nachfrage nach Geschäfts- bzw. Gewerberäumen zur Miete bei teils durchschnittlichem Angebot für Wohnungen und unterdurchschnittlichem Angebot an Geschäftsräumen zu niedrigen bis mittleren Angebotspreisen.

Vergleichsmieten

Wohnen

Von VDP-Research werden für den Donnersbergkreis durchschnittliche Wohnungsmieten für mittlere bis gute Ausstattung in einfachen bis mittleren Lagen von 5,50 EUR/m² Wfl. bis 6,80 EUR/m² Wfl. angegeben.

Im IVD Wohnpreisspiegel 2024/2025 wird für Bestandswohnungen im nahegelegenen Kirchheimbolanden eine Mietpreisspanne von 4,80 EUR/m² Wfl. (einfacher Wohnwert) bis 8,25 EUR/m² Wfl. (sehr guter Wohnwert) dargestellt.

On-geo nennt Mieten für vergleichbare Wohnungen am Standort in einer Bandbreite von 6,75 EUR/m² Wfl. bis 8,77 EUR/m² Wfl.

Dem Engel & Völkers online-Mietspiegel konnte für die Stadt Rockenhausen eine durchschnittliche Hausmieten von 9,44 EUR/m² Wfl. entnommen werden (3. Quartal 2025).

Vergleichsmieten für Einzelhandelsflächen konnten nicht ermittelt werden.

Angebotsmieten

Wohnen

Aktuelle Angebotspreise (GeoMap) für Bestands-Mietwohnungen in einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt konnten in einer Spanne von 5,60 EUR/m² Wfl. bis 14,00 EUR/m² Wfl. ermittelt werden.

Einzelhandel

Aktuell werden im Umkreis von rd. 6 km um das Bewertungsobjekt aktuell keine relevanten Einzelhandelsflächen angeboten. Innerhalb der letzten 10 Jahre wurden im Umfeld lediglich 14 Objekte zur Anmietung angeboten. Die Angebotspreise lagen dabei zwischen 3,00 €/m² bis 11,50 €/m² Verkaufsfläche, der Durchschnittsangebotspreis lag dabei bei 5,30 €/m².

Investmentmarkt

Am Objektstandort besteht eine eher unterdurchschnittliche Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einzelhandelsflächen in Form des Teileigentums zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Das Angebot an entsprechenden Objekten in Bubenheim und Umgebung ist für Eigentumswohnungen deutlich unterdurchschnittlich bei mittleren Verkaufspreisen und aktuell nicht existierend für gewerbliche Teileigentume.

Vergleichspreise

Im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz 2025 werden keine Kaufpreisdaten für vergleichbare Objekte (Eigentumswohnungen und Einzelhandelsflächen) in Bubenheim und näherer Umgebung ausgewiesen. VDP-Research nennt Kaufpreise für Eigentumswohnungen in einfachen bis mittleren Lagen und bei mittlerer Ausstattung in einer Spanne zwischen 1.125 EUR/m² und 1.565 EUR/m² Wohnfläche. On-geo Datenbank gibt für Eigentumswohnungen eine Spanne zwischen 1.257 EUR/m² und 1.724 EUR/m² bei einem Mittelwert von rd. 1.500 EUR/m² Wohnfläche. Für Einzelhandelsflächen liegen keine Daten vor.

Angebotspreise

Eine Recherche der Wohnungsangebote für Bestandsobjekte in der Umgebung des Bewertungsobjekts auf der Plattform GeoMap ergab für Eigentumswohnungen eine aktuelle Angebotspreisspanne bei unterschiedlichen Ausstattungsstandards von ca. 1.030 EUR/m² WNfl. bis ca. 3.540 EUR/m² WNfl. Aktuelle Angebotspreise für Einzelhandelsobjekte oder Werkstätten auf dieser Plattform liegen keine vor. Für den Zeitraum der

letzten 10 Jahre liegen in diesem Sektor lediglich vier Angebotspreise vor, die sich zwischen 480 EUR/m² und 2.400 EUR/m² Nutzfläche bewegen.

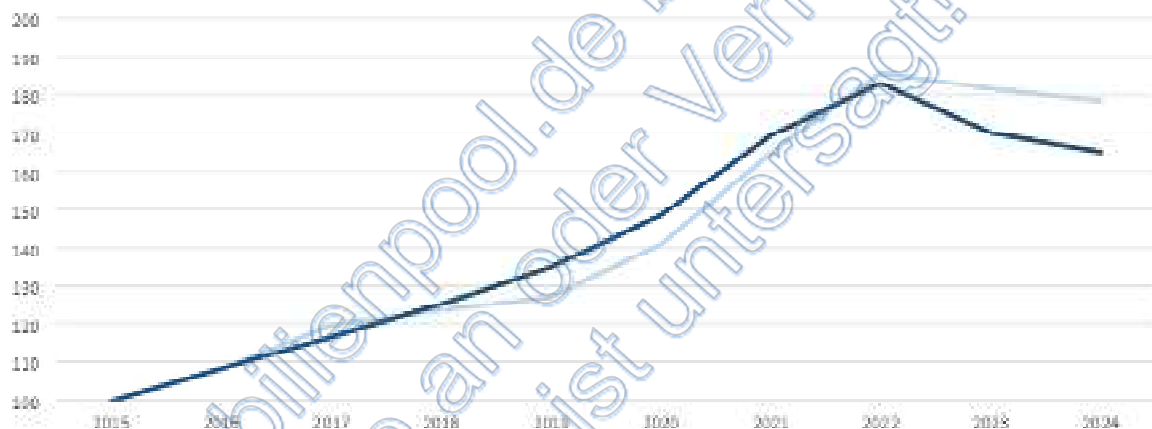
Fazit

Der Markt für Eigentumswohnungen und Einzelhandelsflächen ist im Umfeld des Bewertungsobjekts sehr überschaubar. Eine Nachfrage nach Einzelhandelsflächen sowohl als Mietobjekt als auch als Anlageobjekt existiert faktisch nicht. Letztmals wurde im Jahr 2023 eine Einzelhandelsfläche zur Miete angeboten. Aus sachverständiger Sicht wird eine nachhaltig gewerbliche Nutzung nicht oder zumindest nur sehr stark eingeschränkt gesehen, was sich in der erzielbaren Miete niederschlagen wird. Ein alternativer Ansatz wäre eine Nutzungsänderung der gewerblich genutzten Gebäudeteile in Wohnraum, wobei hier umfangreiche Umbauten erforderlich sind mit entsprechend hohen Kosten, was sich aufgrund der moderaten Mieterwartungen lediglich für den Bereich des ehemaligen Ladengeschäftes einschl. der zugehörigen Nebenräume anbieten würde.

Marktentwicklung

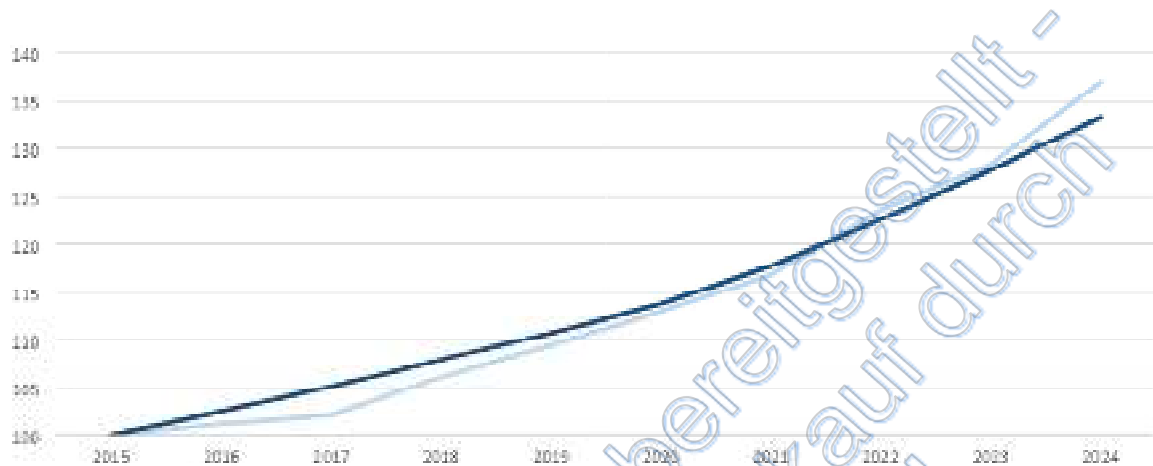
Hauspreisindex für Ein-/Zweifamilienhäuser

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



Mietpreisindex für Ein-/Zweifamilienhäuser

Der on-geo Mietpreisindex erfasst Veränderungen der Nettokaltmieten auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100,0	101,2	102,1	106,1	109,4	113,0	116,8	123,6	128,4	137,0
100,0	102,5	105,1	107,9	110,7	113,8	117,7	122,6	127,8	133,3

- Wertentwicklung Region
 Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 807 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Donnersbergkreis berücksichtigt.
- Wertentwicklung Land
 Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 368277 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Änderung der Nettokaltmiete vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Mittlere Wertentwicklung (■ Region) 4,6 %

Mittlere Wertentwicklung (■ Land) 4,1 %

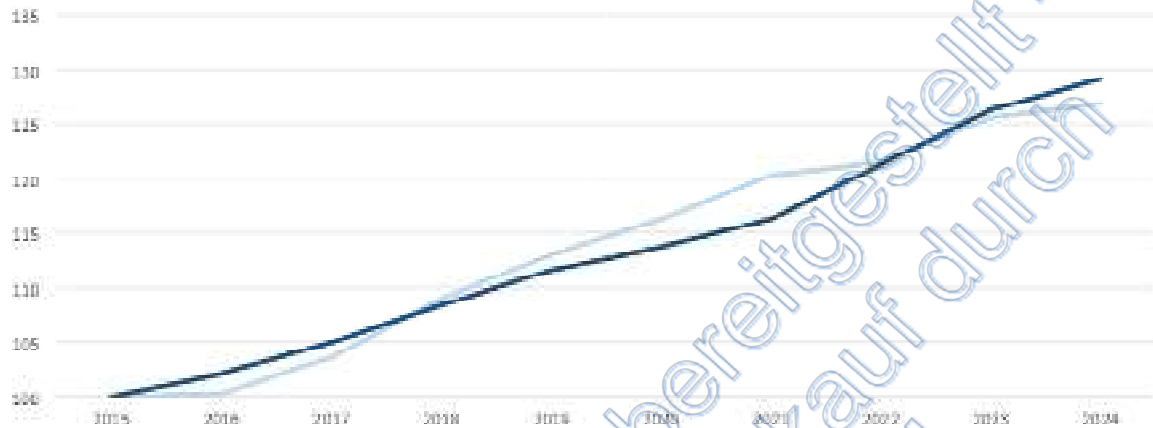
Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

Q4/2024	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025
0,7 %	0,1 %	0,1 %	0,4 %
0,9 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %

Quelle on-geo GmbH

Mietpreisindex für Einzelhandel

Der on-geo Mietpreisindex erfasst Veränderungen der Nettokaltmieten auf der Grundlage von realen Warenkorboobjekten im jeweiligen Gebiet.



- Wertentwicklung Region
 Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 61 Gewerbeimmobilien der Objektunterart Einzelhandel im Landkreis Donnersbergkreis berücksichtigt.
- Wertentwicklung Land
 Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 89587 Gewerbeimmobilien der Objektunterart Einzelhandel in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Änderung der Nettokaltmiete vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Mittlere Wertentwicklung (■ Region) 2,7 %

Mittlere Wertentwicklung (■ Land) 2,9 %

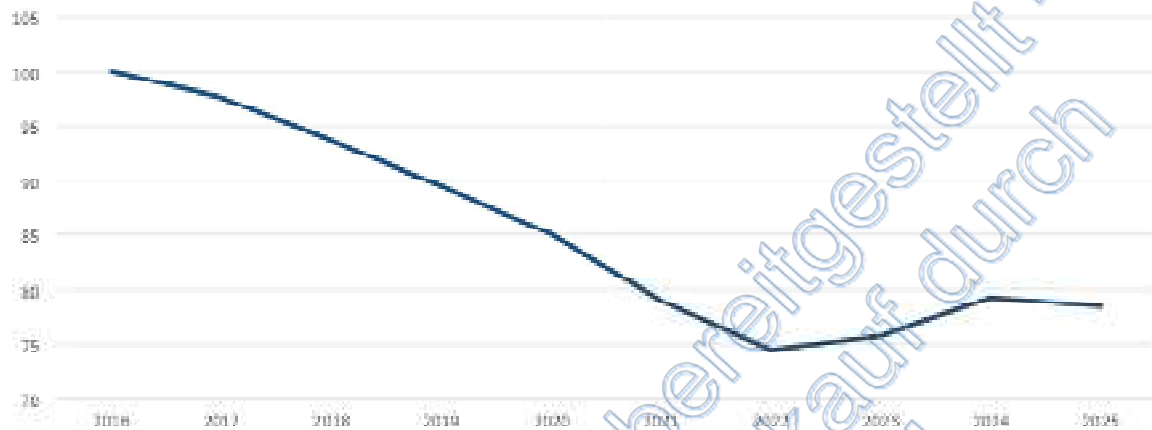
Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

Q4/2024	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025
-0,2 %	-0,3 %	-0,2 %	0,0 %
0,2 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %

Quelle on-geo GmbH

Liegenschaftszinssatzindex für Einzelhandel

Der on-geo Liegenschaftszinssatzindex erfasst zeitliche Veränderungen der Liegenschaftzinssätze in Gutachten der LORA Immo Data Base im jeweiligen Gebiet.



2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
100,0	97,6	93,7	89,5	85,1	79,0	74,5	75,8	79,3	78,5

Wertentwicklung Region

Wertentwicklung Land

Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

Q4/2024	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025
-1,7 %	-1,3 %	0,0 %	0,1 %

Quelle on-geo GmbH

Lage

Lageeinschätzung: unterdurchschnittlich

Hochwasser: GK 1 - sehr geringe Gefährdung

Angaben zur Makrolage**Makrolagerating**

aktuell
prospektiv

leicht unterdurchschnittlich
durchschnittlich

Regionale Einordnung

Bundesland Rheinland-Pfalz
Landkreis Donnersbergkreis
Regierungsbezirk Rheinland-Pfalz
Gemeinde Bubenheim , Pfalz

Kategorisierung Landgemeinde
Anzahl Stadt-/Ortsteil(e) 1

Einwohnerzahl 425
Höhenlage 193 m
Fläche 3,0 km²

Raumordnungsbezogene Einordnung

Metropolregion keine Metropolregion
Funktion (Zentrenrelevanz) ohne Funktion
nächsthöheres Zentrum Göllheim 7,0 km
nächstes Mittelzentrum Eisenberg (Pfalz), Stadt 11,0 km
nächstes Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein, Stadt 39,0 km

Bevölkerung/Wirtschaft/Markt

mittelfristige Bevölkerungsprognose -0,9 % Gemeinde Bubenheim , Pfalz
Referenz Deutschland 0,2 %
Arbeitslosenquote 5,5 % Kreis Donnersbergkreis
Bundesdurchschnitt 6,0 %
Kaufkraftindex 95,9 Kreis Donnersbergkreis
Haushaltsentwicklung perspektivisch konstant
Wohnungsmarkt und Nachfrage ausgeglichen
Wohnungsnachfrage perspektivisch wachsend
Leerstand 3,0 % Gemeinde Bubenheim , Pfalz
Bautätigkeit 0,0 % Gemeinde Bubenheim , Pfalz
Rang im Standortranking 371 von 400 Kreis Donnersbergkreis
Klasse im Standortranking hohe Risiken

Verkehrsinfrastruktur

nächste Autobahn A63 10,2 km
nächster überregionaler Bahnhof Worms Hbf 21,2 km
nächster internationaler Flughafen Frankfurt am Main 80,0 km

Quelle Fahrländer Partner AG
Datum des Abrufs 11.02.2026

Erläuterungen zur Makrolage

Bubenheim ist eine kleine Ortsgemeinde im Donnersbergkreis in Rheinland-Pfalz; die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Göllheim und hat rund 420–430 Einwohner auf einer Fläche von etwa 2,9 km².

Stadtgliederung

Ländliche Dorfstruktur

Bubenheim ist als kleines Hafendorf mit einem historischen Ortskern und wenigen Wohn- und Gewerbeeinheiten strukturiert. Zur Gemeinde gehören einzelne Wohnplätze und Mühlenstandorte; die Siedlungsdichte ist gering, die Bebauung überwiegend dörflich geprägt.

Wirtschaftsstruktur und ortsansässige Unternehmen

Kleinteilige lokale Wirtschaft

Die Wirtschaftsstruktur ist überwiegend durch klein- und mittelständische Betriebe der Landwirtschaft, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Größere Industrieansiedlungen fehlen; viele Erwerbstätige pendeln in die umliegenden Mittelzentren des Donnersbergkreises und in die Regionen Kaiserslautern oder Worms.

Bildungseinrichtungen und Studierendenzahlen

In der Ortsgemeinde selbst gibt es keine eigene Grundschule und keine weiterführende Schule; die schulische Versorgung für Kinder und Jugendliche erfolgt in den Schulen der Verbandsgemeinde Göllheim und in benachbarten Gemeinden. Eltern und Schüler nutzen die dortigen Grund- und weiterführenden Schulstandorte. In Bubenheim gibt es keine Hochschule oder Fachhochschule; Studierende aus der Region nutzen die Hochschulangebote in den nächstgelegenen Städten (z. B. Kaiserslautern, Mainz, Worms). Für die Gemeinde gilt damit: kein eigener Hochschulstandort und keine nennenswerte Zahl an Studierenden vor Ort.

Medizinische Versorgung

Grundversorgung lokal, Kliniken regional

Die medizinische Grundversorgung wird durch niedergelassene Ärztinnen und Ärzte in der Region sowie durch ambulante Angebote in den Nachbarorten sichergestellt. Stationäre Krankenhausversorgung ist nicht in der Ortsgemeinde angesiedelt; nächstgelegene Krankenhäuser befinden sich in den Mittelzentren des Umlands.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten

Naturnahe Angebote

Bubenheim bietet naturnahe Erholungsräume, Spazier- und Wanderwege in der ländlichen Umgebung sowie lokale Vereins- und Dorffeste. Die Lage nahe dem Pfälzerwald und dem Donnersbergraum erweitert die Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien.

Sportanlagen und Schwimmbäder

Vereinsorientierte Infrastruktur

Sportliche Aktivitäten werden überwiegend über örtliche Sportvereine und einfache Sportplätze organisiert; größere Sporthallen oder öffentliche Schwimmbäder sind in den umliegenden Gemeinden und Kreisstädten vorhanden und werden von den Einwohnern genutzt.

Kulturelles Angebot

Lokales Brauchtum und regionale Kultur

Das kulturelle Angebot in Bubenheim konzentriert sich auf kirchliche und dörfliche Veranstaltungen, Heimatpflege und Vereinsleben. Für ein breiteres Kulturangebot (Theater, Museen, größere Konzerte) sind die nächstgelegenen Mittelzentren zuständig.

Verkehrsanbindung und Bahnverbindungen

Straßenanbindung und ÖPNV-Anschluss

Bubenheim ist über kommunale und Kreisstraßen an das regionale Straßennetz angebunden; die Erreichbarkeit größerer Verkehrsachsen erfolgt über die Kreis- und Landesstraßen. Einen eigenen Bahnhof hat die Ortsgemeinde nicht; Bahnverbindungen sind an den nächstgelegenen Bahnhöfen der umliegenden Orte verfügbar, Pendelverkehre und Regionalbusse stellen die Anbindung an die Mittelzentren sicher.

Fazit und Einordnung

Bubenheim ist eine kleine, ländlich geprägte Ortsgemeinde mit begrenzter Infrastruktur vor Ort; die Versorgung in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Kultur und Verkehr stützt sich auf die Vernetzung mit der Verbandsgemeinde Göllheim und den umliegenden Mittelzentren. Die Gemeinde eignet sich vor allem für Bewohner, die eine ruhige, dörfliche Wohnlage mit regionaler Anbindung suchen.

Angaben zur Mikrolage**Mikrolagerating****leicht unterdurchschnittlich****Gemeinde/Stadtteil/Umfeld**

Stadt-/Ortsteil	Bubenheim
Bereich nach BauGB Gebiet nach BauNVO	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34) Dorfgebiet
Immissionsbelastung Image des Quartiers	sehr lärmbelastet leicht überdurchschnittlich

Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungen

Dienstleistungs- u. Nahversorgungslage	mäßig		
Nahversorger	3,6 km		
ärztliche Primärversorgung	3,4 km	Zahnmediziner	2,2 km
Facharztzentrum/Krankenhaus	12,0 km	Apotheke	3,3 km

Bildung/Freizeit

Kindertagesstätte	2,2 km	weiterführende Schulen	8,3 km
Grundschule	2,7 km	Gymnasium	9,1 km
Hochschule/Universität	18,1 km		
Freizeit- u. Kultureinrichtungen	1,1 km	Grünflächen u. Naherholung	0,3 km

Verkehrsanbindung/alternative Mobilität

Anschluss Regionalbahnhof	7,8 km	Anschluss ÖPNV	0,1 km
Anschluss Bundesstraße	2,3 km		
Ausbaugrad des E-Ladenetzes	schlecht		

Einschätzung der Infrastruktur

Soziale Infrastruktur	leicht unterdurchschnittlich
Ökologische Infrastruktur	schlecht
Quelle	Fahrländer Partner AG
Datum des Abrufs	11.02.2026

Erläuterungen zur Mikrolage**Innerörtliche Lage**

Das Bewertungsgrundstück liegt am südöstlichen Ortsrand. Die Umgebung ist geprägt von wohn- und landwirtschaftlichen Nutzung am Rande des alten Ortskerns.

Die Mikrolage wird hinsichtlich der Wohnnutzung als bedingt zukunfts-trächtig und hinsichtlich der gewerblichen Nutzung, insbesondere bezüglich des Einzelhandels als nicht zukunftsfähig beurteilt.

Entfernung Ortsmitte:

ca. 200 m

Individualverkehr:

Der Standort ist an das überörtliche Verkehrsnetz durchschnittlich an-gebunden. Über die unmittelbar östlich verlaufende L 448 besteht An-bindung an die B 47 und damit an die B 271 und die Autobahn A 61 (Kreuz Worms) nach 15 km .

ÖPNV:	Durchschnittliche Anbindung. Die Bushaltestelle "Bubenheim" mit einigen täglichen Verbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie nach Grünstadt und Worms befindet sich in fußläufiger Entfernung.
Nahversorgung:	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Göllheim und Grünstadt vorhanden.
Vollversorgung:	Vollversorgung bezüglich Einkaufs-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen besteht in Grünstadt, Worms und Frankenthal.
Emissionen / Immissionen:	Es bestehen keine nutzungseinschränkende Immissionen. Die adressgebende Hauptstraße ist eine innerörtliche Straße mit mäßigem bis tagszeitabhängig regem Verkehr, die östliche verlaufende L 448 ist eine voll ausgebaute überörtliche Verbindungsstraße mit mäßigem bis regem Verkehrsaufkommen. Es handelt sich um Geräuschimmissionen, die die Nutzung oder die Ertragsfähigkeit des Objekts nicht einschränken. Vom Bewertungsobjekt gehen aktuell keine Emissionen aus.
Hochwasserrisiko:	Gemäß ZÜRS Gefährdungsklassenanalyse wird das Bewertungsgrundstück in die Hochwassergefährdungsklasse GK1 (sehr geringe Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren) eingestuft.
Starkregengefährdung:	Nach den vom Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) bereitgestellten Daten befindet sich das Bewertungsobjekt in der Gefährdungsklasse „mittlere Gefährdung“.
Lagebeurteilung:	Aufgrund der ländlichen Lage, der unterdurchschnittlichen Nahversorgung, der durchschnittlichen Verkehrsanbindungen und der mittleren Entfernung zu allen relevanten Einrichtungen ist der zu bewertende Wohn- und Gewerbestandort als nur bedingt zukunftsfähig zu beurteilen. Die vorhandene Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit im Umfeld ist für Nutzer und Käufer als insgesamt wenig nachhaltig und attraktiv zu bewerten.
Beurteilung Mikrolage:	leicht unterdurchschnittlich
Gesamtbeurteilung Lage:	unterdurchschnittlich

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 06.02.2026 vom Unterzeichner zusammen mit dem Eigentümer besichtigt. Hierbei konnten wesentliche, für die Bewertung relevante Gebäudeteile besichtigt werden. Zu einzelnen Bereichen war der Zugang nicht möglich.

Hinsichtlich der Beurteilung des Instandhaltungszustandes weist der Unterzeichner darauf hin, dass es sich hierbei um die Ermittlung eines Verkehrswertes handelt und nicht um ein Gutachten eines Bau- oder sonstigen Spezialfachverständigen. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde.

Der Unterzeichner hat nicht Gebäudeteile oder das Holztragwerk inspiziert, die verdeckt, nicht freistehend oder nicht frei zugänglich waren bzw. hat auch keine weitergehenden zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen. Es kann daher nicht bestätigt werden, dass solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder mängelfrei sind. Ferner wurden auch keine brand- und schallschutztechnischen Untersuchungen oder Funktionsprüfungen der technischen oder elektrischen Anlagen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Baumängel und -schäden konnten beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkannt werden, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Erläuterungen zum Grundstück

Anhand der Grundbuchauszüge, der Liegenschaftskarte und der Besichtigung wurde die Identität der Bewertungsgrundstücke zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksfläche gemäß Grundbuch wurde anhand der Katasterdaten Rheinland-Pfalz plausibilisiert.

Grundstücksgrößen:

Flurstück 148/4 734 m²

Grundstücksform und Topografie

Das Bewertungsgrundstück ist von unregelmäßigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Die Länge entlang der Hauptstraße beträgt rd. 12 m, entlang der Biedesheimer Straße rd. 41 m und die mittlere Tiefe rd. 19 m. Die Erschließung mit dem Pkw erfolgt über die adressgebende Hauptstraße und die angrenzende Biedesheimer Straße. Entlang der Straßen sind Parkmöglichkeiten vorhanden.

Die Topographie des Grundstücks ist von der Straße her leicht nach Westen hin abfallend.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude und Garage bebauten Grundstück; Gemarkung Bubenheim, Flst. 148/4.

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks ist überdurchschnittlich und entspricht in etwa der Ausnutzung der Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung.

Umgebende Bebauung

Die Nachbarbebauung ist geprägt von wohn- und landwirtschaftlicher Bebauung.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch vollständig erschlossen.

Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten war durch die Stadtverwaltung kurzfristig nicht erhältlich. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine vollständig ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Zufahrt/Zugang

Die Zufahrt und der Zugang erfolgen von der Biedesheimer Straße, ein Hauseingang befindet sich in der Hauptstraße.

Baugrund

Die Baugrundbeschaffenheit ist, soweit erkennbar, normal und ortsüblich tragfähig.
Eine Hochwassergefährdung und Gefahr von Bergschäden bestehen erkennbar nicht.
Eine Baugrunduntersuchung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Auskunft der Verbandsgemeinde Göllheim nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich demzufolge nach den Bestimmungen des § 34 BauGb.

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht überprüft.

Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Erläuterungen zum Gebäude

Objektart

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, überwiegend unterkellertes Wohn- und Geschäftsgebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, verschiedene Anbauten und Garage auf dem Flurstück 148/4.

Baujahre

nicht bekannt, fiktive Schätzung für Bewertungszwecke alter Teil ca. 1950, Erweiterungsbauten ca.1970

Erfolgte Modernisierungen (gemäß Kundenangaben und Besichtigungseindruck)

keine erkennbar

Konstruktion

Die Gebäude sind als Massivbauten errichtet worden.

Flächen

Anhand der vorliegenden Unterlagen und der Flächenaufstellung wurde in Anlehnung an die Flächenaufteilung der Eigentumsteilung (siehe Anlage) eine Gesamtwohnfläche für die Eigentumswohnung im OG von rd. 155 m² und eine Gewerbefläche (Teileigentum) im EG von rd. 266 m² und im KG von rd.145 m² angesetzt.

Grundrisse/Konzeption

Bei dem Grundriss der Eigentumswohnung handelt es sich um einen nutzungsgerechten, dem Baukörper angepassten und baueigentypische Wohnungsgrundriss mit Diele, Wohnküche, Wohnzimmer, Flur, Kinderzimmer mit Balkonzugang, Bad, Hauswirtschaftsraum, Schlafzimmer und Terrasse im OG.

Das Teileigentums erstreckt sich über die gesamte bebaute Erdgeschossfläche bestehend aus Verkaufsräumen, sowie die für Wurst- und Fleischherstellung erforderlichen Flächen und Räume, im Kellergeschoss befinden sich Lager und Sozialräume (vgl. hierzu die Grundrisszeichnungen in der Anlage).

Ausstattungsstandard

Das Gesamtobjekt, das Wohnungseigentum und die gewerblichen Bereiche (Teileigentum) verfügen über einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard.

Instandhaltungszustand/Reparaturbedarf/Schäden/Mängel

Das Gesamtobjekt befindet sich in durchschnittlichem Instandhaltungszustand ohne erkennbaren größeren Instandhaltungszustand oder Reparaturbedarf. Wertbeeinträchtigende Schäden oder Mängel wurden im Rahmen der Objektbesichtigung in Form kleinerer Feuchtigkeitsschäden festgestellt.

Baubeschreibung**1 Baubeschreibung für Teileigentum Nr. 1 – Metzgerei / Schlachtereie im EG**

Gebäudeart	15.3 Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1970 (fiktive Schätzung)
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaaß (anteilig)	691 m² BGF
Einheiten im Gebäude	2

Objekt:	Wohn- Geschäftshaus (Gewerbeeinheit im EG und KG; Garage)
Baujahr:	ca. 1970
Erfolgte Modernisierungen:	Keine erkennbar
Geschosse:	KG, EG
Konstruktion/Fassade:	Massivbau
Dachkonstruktion/-eindeckung:	Satteldach und Flachdach
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Deckenkonstruktion:	Betondecken
Fenster:	Vorwiegend Glasbausteine
Bäder/Sanitär:	Dusche und WC mit Waschbecken und Urinal im KG
Bodenbeläge:	Fliesen, Beton
Wandbekleidungen:	Fliesen, Putz, Paneele
Deckenbekleidungen:	Anstrich
Kellerausbau/Nutzräume:	Lagerräume, Personalräume, Sanitärräume
Hauseingangstüren:	Metalltür
Innentüren:	-
Treppen:	Betontreppe
Heizung:	Heizstrahler
Warmwasserbereitung:	-
Lüftung:	-

Energieeffizienz:	Nicht bekannt, Energieausweis liegt nicht vor
Elektroinstallation:	ausreichende, nutzungsgerechte und zweckmäßige Elektroinstallation
Besonnung/Belichtung:	normal
Balkone/Terrassen:	-
Stellplätze:	Stellplätze im Hof
Besonderheiten:	keine
Ausstattungsqualität:	Nutzungsadäquat (Metzgerei / Schlachtereie)
Instandhaltungszustand/-stau:	-
Mängel/Schäden:	Normale Abnutzung, keine wesentlichen Schäden erkennbar
Restbaukosten:	keine
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Altnutzungskonforme nicht erkennbar bzw. vorhanden
Allgemeinbeurteilung Ausstattung:	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung Zustand:	durchschnittlich

2 Baubeschreibung für Wohnungseigentum Nr. 2 - Wohnung im OG

Gebäudeart	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller (60% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1950 (fiktive Schätzung)
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	einfach bis mittel (2,25)
Gebäudemaaß (anteilig)	342 m² BGF
Einheiten im Gebäude	1

Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus (Wohnungsteil)
Baujahr:	nicht bekannt, fiktiver Ansatz 1950 bzw. 1970
Erfolgte Modernisierungen:	nicht wesentlich modernisiert
Geschosse:	KG, EG, OG (teilweise), nicht ausgebautes DG
Konstruktion/Fassade:	Massivbau; Putzfassade, Sockel und Fassadenteile mit Klinkerrähmchen verkleidet, in Teilen Sockel in Sandsteinmauerwerk
Dachkonstruktion/-eindeckung:	Satteldach , Tonziegeleindeckung, Fallrohre und Rinnen in Zinkblech, Anbau zur Hauptstraße mit Flachdach
Außenwände:	Mauerwerk

Innenwände:	Mauerwerk
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton- und Holzbalkendecken, soweit erkennbar
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Bäder/Sanitär:	Bad mit Wanne, Dusche, WC, Urinal, Waschbecken; insgesamt leicht überdurchschnittliche Ausstattung
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Teppichboden, teilw. Parkett (EG); Bad gefliest
Wandbekleidungen:	Putz; Bad teilweise gefliest (großformatige Fliesen)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Verkleidungen aus Holz bzw. Holzwerkstoff
Hauseingangstür:	Alutür mit Lichtausschnitt (Ornamentglas)
Innentüren:	Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoff
Treppen:	Massivholztreppe mit Teppichfliesenbelag
Heizung:	Gaszentralheizung; Kamin im Wohnzimmer
Warmwasserbereitung:	über Heizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird von einer Energieeffizienz ausgegangen, die den Anforderungen des Baujahres entspricht.
Elektroinstallation:	ausreichende, nutzungsgerechte und zweckmäßige Elektroinstallation
Besonnung/Belichtung:	normal
Balkone/Terrassen:	Balkon zur Straßenseite; Terrasse zur Gartenseite
Besonderheiten:	Kamin im Wohnzimmer
Ausstattungsqualität:	durchschnittlich
Instandhaltungszustand/-stau:	Das Objekt wurde in den letzten Jahren regelmäßig Instand gehalten und weist keine wesentlichen gebrauchts- und witterungsbedingten Abnutzungen auf; altersgemäßer Zustand.
Mängel/Schäden:	Entsprechend den vorliegenden Informationen und den bei der Besichtigung gewonnenen Eindrücken bestehen keine substanzgefährdenden Baumängel oder -schäden. Kleinere Feuchtigkeitsschäden am hofseitigen Eingang; insgesamt altersgemäßer Zustand mit normaler Abnutzung
Restbaukosten:	keine
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine feststellbar
Allgemeinbeurteilung Ausstattung:	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung Zustand:	durchschnittlich

2 Baubeschreibung für TE Nr. 1 Garage (Biedesheimer Str.)

Gebäudeart	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1970 (fiktive Schätzung)
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß (anteilig)	39 m² BGF

Grundbuchdaten

Auszug vom: 30.10.2025
 Amtsgericht: Rockenhausen
 Grundbuch von: Bubenheim (Pfalz)

Bestandsverzeichnis Teileigentum Nr. 1

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	488	1	Bubenheim (Pfalz)	Nr. 1		148/4	738,721	1.000	542,22

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 542,22
davon zu bewerten 542,22

Bestandsverzeichnis Wohnungseigentum Nr.2

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	489	1	Bubenheim (Pfalz)	Nr. 2		148/4	261,279	1.000	191,78

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 191,78
davon zu bewerten 191,78

Abteilung I, Eigentümer:
 wird gesondert mitgeteilt

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis**Bewertungsgegenstand**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den im Grundbuch von Bubenheim in Blatt 488 verzeichneten 738,721/1.000-stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Teileigentum (Metzgereibetrieb) Nr. 1** und den im Grundbuch von Bubenheim in Blatt 489 verzeichneten 261,279/1.000-stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Wohnungseigentum Nr. 2** an den mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Garage bebauten Grundstück Gemarkung Bubenheim (Pfalz), Flst. 148/4.

Identität der Bewertungsgrundstücke

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges vom 30.10.2025, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde

anhand der online verfügbaren Katasterdaten für Rheinland-Pfalz plausibilisiert.

Herrschvermerke

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.

Erläuterungen zur Abteilung II

In Abteilung II der Grundbücher von Bubenheim, Blätter 488 und 489 sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II erfolgt sind.

Baulastenverzeichnis

Erläuterungen zu Baulasten

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Baulasten sind Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Rechtsordnung.

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Donnersberg vom 28.01.2026 sind dort keine Eintragungen zugunsten oder zulasten des Bewertungsgrundstücks vorhanden.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist im Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Donnersbergkreis nicht aufgeführt. Ebenso sind keine Hinweise auf Bodendenkmale oder Ensembleschutz im Bereich des Bewertungsobjekts vorhanden. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

Grenzbebauung/Überbau

Es besteht mehrseitige Grenzbebauung, Überbau besteht soweit erkennbar nicht.

Weitere Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs sind nicht bekannt.

Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs aus.

Altlasten/Kontaminierung

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst.

Aufgrund der vorgefundenen Nutzung sowie der unterstellten Vornutzung (landwirtschaftliche Fläche) besteht kein Altlastenverdacht.

Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand und damit von keinem Werteinfluss ausgegangen.

Bodenwertermittlung

Bodenwert des Teileigentums

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	TE Nr.1 (Gewerbe)	542,22	95,00					Ja	51.510

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen und bleiben im Rahmen der Bodenwertverzinsung im Ertragswert unberücksichtigt.

BODENWERT des Teileigentums:

51.510

Entspricht 17% des Ertragswertes.

Bodenwert des Wohnungseigentums

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	WE Nr.2 (Wohnen)	191,78	95,00					Ja	18.219

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen und bleiben im Rahmen der Bodenwertverzinsung im Ertragswert unberücksichtigt.

BODENWERT des Wohnungseigentums:

18.219

Entspricht 8% des Ertragswertes

Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung genutzt werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden.

Gemäß BORIS Rheinland-Pfalz beläuft sich der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 auf 95,00 EUR/m² mit folgenden beschreibenden Merkmalen für das Richtwertgrundstück: baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, allgemeines Wohngebiet.

Das Bewertungsgrundstück stimmt hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale hinreichend mit dem Richtwertgrundstück und den übrigen Grundstücken der Richtwertzone überein, so dass eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich ist.

Der Bodenwert für das Grundstück kommt mit 95,00 EUR/m² zum Ansatz und wird entsprechend der Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Sachwertermittlung

Die **Herstellungskosten** nach BKI können für Gebäude **1: TE. Nr. 1 -Metzgerei (Erdgeschoss)** wie folgen abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	15.3 Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil
Dachgeschoss:	
Erd- / Obergeschosse:	
Kellergeschoss:	
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	1.333 €/m² BGF (Stand: 1/2025)
Herstellungskosten im Basisjahr:	1.333 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,0188 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis BKI 2025), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.358 €/m² BGF
Regionalfaktor:	0,9190 (Stand: BKI 2026)
regionalisierte Herstellungskosten:	1.248 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach BKI können für Gebäude **2: TE Nr. 1 Metzgerei (Kellergeschoss)** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	16.2 Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung
Dachgeschoss:	
Erd- / Obergeschosse:	
Kellergeschoss:	
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	1.004 €/m² BGF (Stand: 1/2025)
Herstellungskosten im Basisjahr:	1.004 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,0188 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis BKI 2025), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.022 €/m² BGF
Regionalfaktor:	0,9190 (Stand: BKI 2026)
regionalisierte Herstellungskosten:	939 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach BKI können für Gebäude **3: TE Nr. 1 Garage (Biedesheimer Str.)** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Dachgeschoss:	
Erd- / Obergeschosse:	
Kellergeschoss:	
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	591 €/m² BGF (Stand: 1/2025)
Herstellungskosten im Basisjahr:	591 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,0188 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis BKI 2025), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	602 €/m² BGF

Regionalfaktor: 0,9190 (Stand: BKI 2026)
 regionalisierte Herstellungskosten: 553 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
Beschreibung						
3 Garage	1,00	39	1,00		39	39
Summe TE Nr. 1 Garage (Biedesheimer Str.)						39

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

39 m²

Sachwert des Teileigentums Nr. 1 (Marktwert)

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND Jahre		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
						Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	TE. Nr. 1 Metzgerei (Erdgeschoss)	1	1970	70	35	445,00 m² BGF	1.248	23,00	Linear	50,00	341.546
2	TE Nr. 1 Metzgerei (Kellergeschoss)	1	1970	70	35	245,00 m² BGF	939	19,00	Linear	50,00	136.882
3	TE Nr. 1 Garage (Biedesheimer Str.)	1	1970	60	35	39,00 m² BGF	553	15,00	Linear	41,67	14.467

Σ 492.895

* Baupreisindex (1, 2, 3) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis BKI 2025): 4. Quartal 2025 = 1,0188

alterswertgeminderte Herstellungskosten	492.895 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 % 14.786 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	507.681 €
+ Bodenwert	51.510 €
vorläufiger Sachwert	559.191 €
± Marktanpassung	-45,00 % -251.636 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	307.555 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Baumängel und Bauschäden pauschal	3,00% 9.227 €
Sachwert des Teileigentums Nr. 1	298.328 €

Sachwert für das Wohnungseigentum Nr. 2 (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswert- minderung		Alterswertg. Herst.-kosten €	
					<i>Gebäude</i>	<i>Anzahl</i>	€	%BNK	Ansatz		%
1	WE Nr. 2 Wohnung im OG	1	1970	70	35	342,00 m² BGF	1.550	21,00	Linear	47,15	320.710

Σ 320.710

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 320.710

+ Zeitwert der Außenanlagen 3,00% 9.621

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 330.331

+ Bodenwert 18.219

Vorläufiger Sachwert 348.550

± Marktanpassung -25,00% -87.138/

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 261.411

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ sonstige Wertzuschläge

Kamin im Wohnzimmer (Zeitwert) 7.500

- Sonstige Wertabschläge

Pauschale für Kleinreparaturen,
kleinere Bauschäden und Bau-
mängel 2,50% 6.536**Sachwert des Wohnungseigentums 263.375****Ableitung der Herstellungskosten****Ableitung der Herstellungskosten nach BKI für 1 WE Nr. 2 - Wohnung im OG**

Gebäudetyp	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	60 %
Ausstattungsstufe	2,75
Tabellarische NHK	1.656 €/m² BGF (Stand: 1/2025)
Herstellungskosten im Basisjahr	1.656 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,0181 (Wohngebäude (Basis BKI 2025), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.686 €/m² BGF
Regionalfaktor	0,9190 (Stand: BKI 2026)
regionalisierte Herstellungskosten	1.550 €/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Erläuterungen zum Sachwert (Marktwert)Flächenansätze

Die Bruttogrundfläche (BGF) und die Wohn- und Nutzflächen für die Gebäude wurden den vorliegenden Teilungsplänen und Flächenaufstellungen entnommen und plausibilisiert:

Teileigentum 1 - Gewerbefläche:

Bruttogrundfläche KG bis EG: rd. 690 m²
 Bruttogrundfläche Garage: rd. 38 m²

Nutzfläche Kellergeschoss: rd. 145 m²
 Nutzfläche Erdgeschoss: rd. 266 m²

Wohnungseigentum 2 - Wohnung:

Bruttogrundfläche OG bis DG: rd. 342 m²

Wohnfläche Obergeschoss: rd. 155 m²

Herstellungskosten

Die in der Sachwertermittlung herangezogene Fläche bezieht sich auf die Bruttogrundfläche (BGF), wie sie in der Sachwertrichtlinie - SW-RL definiert ist bzw. auf die BGF gem. DIN 277 Bereiche a und b, wobei Balkone unberücksichtigt bleiben. Der Ansatz der Baukosten orientiert sich an den BKI 2025.

Die angesetzten Herstellungskosten wurden in Anlehnung an Normalherstellungskosten sowie Erfahrungswerte ermittelt. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau.

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Die Alterswertminderung des Gebäudes ist von der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der erfolgten Modernisierungen, des Zustands sowie des Berücksichtigungseindrucks ermittelt. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Bei einer objektartspezifischen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für das Wohn- und Geschäftshaus und des anlässlich der Besichtigung festgestellten mittleren Ausbaustandards ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Für die Garage wird ebenfalls eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt. Dieser Wertermittlung werden pauschalisierte BNK zugrunde gelegt, die sich aus dem Gebäudetyp der BKI 2025 ergeben, im vorliegenden Fall von 19 - 23% für das Wohn- und Geschäftshaus und 15% für die Garage.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden pauschal als Prozentwert der Gebäudeherstellungskosten zu ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten sowie der Umfang der tatsächlich vorhandenen Außenanlagen (u.a. Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Hof- und Wegebefestigungen, Gartenanlagen und Anpflanzungen).

Für die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Außenanlagen wird ein Ansatz von 3 % der Gebäudeherstellungskosten gewählt.

Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist unter Anwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren an die Marktlage anzupassen. Ausweislich des herangezogenen Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird dort ein Sachwertfaktor für Eigentumswohnungen im Marktsegment 2 und einem vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 € im rd. -25 % angegeben (extrapoliert). In der

Wertermittlung wird aufgrund der Ausstattung, des Zustandes, der Nachfrageeinschätzung, der Lage und der Restnutzungsdauer ein Sachwertfaktor von -25 % in Ansatz gebracht. Für das gewerbliche Teileigentum wird auf der Grundlage der vorliegenden Daten der Ongeo Datenbank, der sehr geringen Nachfrage, der eingeschränkten Nutzbarkeit und der Restnutzungsdauer ein Marktanpassungsfaktor von -45% angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / sonstige wertrelevante Umstände

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Im vorliegenden Fall liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

Nicht in der BGF erfasste Bauteile

keine vorhanden

Nebengebäude

Es sind außer der Garage keine Nebengebäude vorhanden.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden / Restbaukosten

Es bestehen kleinere Bauschäden und Baumängel, die mit 3 % für die Gewerbeeinheit und mit 2,5 % für die Eigentumswohnung des jeweiligen vorläufigen marktangepassten Sachwertes der baulichen Anlagen wertmindernd Berücksichtigung finden; Restbaukosten sind nicht vorhanden.

Sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge

keine

Ertragswertermittlung

Ertragswert des Teileigentums Nr. 1

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude		Ist					angesetzt			
	Nutzung / Beschreibung							Jahre		
g	1	Einzelhandel / Erdgeschoss	35	4,50	1	266,05		5,50	17.559	1.797
g	2	Lager / Kellergeschoss	35	4,50	1	145,82		2,50	4.374	448
g	3	Stellplätze innen (Gewerbe) / links	35	4,50	2			30,00	720	74

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 35 Ø 4,50

Σ 2

Σ 411,87

Σ 22.653

Σ 2.319

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 0 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 100 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
	in Gebäude		€/m²					CO₂	€/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
g	1	Einzelhandel / Erdgeschoss	19,25	0,75	526,77	3,00	4,00				36,18
g	2	Lager / Kellergeschoss	4,30	0,22	131,22	3,00	4,00				21,37
g	3	Stellplätze innen (Gewerbe) / links	108,00	0,87	10,80	3,00	4,00				37,08

w = Wohnen, g = Gewerbe

* regionalisierte Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 33,35

Es besteht Leerstand im Teileigentum 1 (Gewerbe / Einzelhandel). Es handelt sich hierbei um dauerhaften Leerstand, der, nicht zuletzt dem Umstand geschuldet ist, dass die Flächen nicht geräumt sind und daher kurzfristig nicht zu beheben ist. Vorrangig ist in vorliegendem Fall die Eigennutzung der Flächen zu sehen. Sofern eine Vermietung der Räume im derzeitigen, jedoch dann geräumten Zustand beabsichtigt ist, wird von einer Vermarktungsdauer von mind. 6 Monaten ausgegangen. Das Wohnungseigentum Nr. 2 wird durch den Eigentümer genutzt.

Für folgende im Wertermittlungsobjekt befindliche Einheiten können **Leerstandskosten** abgeleitet werden:

Nutzung / Beschreibung	in Gebäude	Anzahl Stk.	Fläche m²	Leerstand			strukturell	Leerstandskosten €
				Stk.	m²	%		
Einzelhandel / Erdgeschoss	1	1	266,05	1	266,05	100	Nein	12.012
Lager / Kellergeschoss	2	1	145,82	1	145,82	100	Nein	3.295

Σ 412 Ø 100

Σ 15.307

Die Miet- und Nebenkostenausfälle der leerstehenden Einheiten ergeben sich wie folgt:

Nutzung / Beschreibung	in Gebäude	Verm.- dauer Monate	Mietausfall € / Jahr	Nebenkostenausfall €/m² € / Jahr	Ausfall (gesamt) € / Jahr	Zins %	Barwert- faktor	Ausfall Barwert €
Einzelhandel / Erdgeschoss	1	6	17.559	2,00 533	18.092	4,50	0,5056	9.148
Lager / Kellergeschoss	2	6	4.374	5,00 730	5.104	4,50	0,5056	2.581
			Σ 21.933	Σ 1.263	Σ 23.196	Σ 11.729		

Die Vermietungskosten der leerstehenden Einheiten ergeben sich wie folgt:

Nutzung / Beschreibung	in Gebäude	Verm.- dauer Monate	Vermietung MM* Anz. €	Modernisierung / Restbaukosten €/m² €	Incentives MM* Anz. €	Disk.- faktor	Vermietung Barwert €
Einzelhandel / Erdgeschoss	1	6	2,0 2.927			0,9783	2.864
Lager / Kellergeschoss	2	6	2,0 729			0,9783	714
			Σ 3.656	Σ	Σ	Σ 3.578	

* Monatsmieten

Leerstandskosten

15.307 €

Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung	in Gebäude		Rohertrag	Bewirt.- kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert
	Nutzung / Beschreibung		€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
g 1	Einzelhandel / Erdgeschoss		17.559	6.354	11.205	1.797	9.408	17,4610	164.273
g 2	Lager / Kellergeschoss		4.374	935	3.439	448	2.991	17,4610	52.225
g 3	Stellplätze innen (Gewerbe) / links		720	267	453	74	379	17,4610	6.617

w = Wohnen, g = Gewerbe Σ 22.653 Σ 7.556 Σ 15.097 Σ 2.319 Σ 12.778 Σ 223.115

Ertragswert der baulichen Anlagen

223.115 €

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

+ Bodenwert

51.510 €

vorläufiger Ertragswert

274.625 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Leerstandskosten

15.307 €

- Sonstige Wertabschläge

Baumängel und Bauschäden pauschal

3,00% vom vorläufigen
marktangepassten Sachwert

9.227 €

Ertragswert des Teileigentums Nr. 1

250.091 €

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	TE Nr. 1 -Metzgerei EG -			411,87	26.000
2	TE Nr. 1 -Metzgerei KG-				
3	TE Nr. 1 Garage				960
		Σ		Σ 411,87	Σ 26.960

Gesamte WNFI. (m²)**411,87****Gesamtrohertrag (€)****26.960****Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2**

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	LZS	Einheiten	Fläche m²	Miete [€/m² (Stk.)]		Rohertrag €	Bodenvz. €/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen / Obergeschoss	35	2,80	1	155,00	8,00	14.880	511
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 35	Ø 2,80	Σ 1	Σ 155,00			Σ 14.880	Σ 511

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis % RoE	Sonstiges		Summe % RoE
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	€/m² (/Stk.)	% HK*	€/Einheit % RoE	% RoE		CO₂ €/m² (/Stk.)	€/m² % RoE	
w	1	Wohnen / Obergeschoss	14,00	0,33	367,00	2,46	2,00		19,05

* Bezug: regionalisierte Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 19,05

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag €/a	Bewi.-kosten €/a	Reinertrag €/a	Bodenverzins. €/a	Gebäude-reinertrag €/a	Barwertfaktor	Barwert €
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / Obergeschoss	14.880	2.835	12.045	511	11,534	225.230
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 14.880	Σ 2.835	Σ 12.045	Σ 511	Σ 11.534		Σ 255.230

Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor**255.230**

+ Bodenwert

18.218

Vorläufiger Ertragswert**273.448**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Pauschale für Kleinreparaturen, kleinere Bauschäden und Baumängel

2,50% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert

6.536

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2**266.912****Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	WE Nr. 2 - Wohnung im OG	155	13.020		
		Σ 155	Σ 13.020	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)**155****Gesamtrohertrag (€)****13.020****Erläuterungen zum Ertragswert (Marktwert)**Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt verfügt über insgesamt eine Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 155 m² und eine Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche einschl. der Flächen im Keller von rd. 411 m².

Mietverhältnisse sind soweit erkennbar nicht begründet, es liegt Eigennutzung vor. Die Gewerbeeinheit (TE Nr.1) ist stillgelegt aber nicht geräumt. Laut Aussage des Eigentümers sind die vorhandenen Einrichtungen Eigentum des Vaters des Eigentümers.

Flächennachvollzug (Mietflächen)

Die angesetzten Wohn-/Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und plausibilisiert.

Mietansätze

Bei den angesetzten Mieten handelt es sich um aus Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter abgeleitete, marktübliche Nettokaltmieten ohne Nebenkosten und ohne Mehrwertsteuer (nur Gewerbeeinheit).

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf marktüblichen Vergleichsansätzen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung. Für die Wohnung werden Instandhaltungskosten von 14,40 EUR/m² Wfl. und für die Gewerbeeinheit werden jährliche Instandhaltungskosten von 0,75 % der Herstellungskosten angesetzt und für die Garage von 108,00 EUR/Jahr.

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Die jährlichen Verwaltungskosten wurden für die Eigentumswohnung mit 437,00 EUR/Jahr, für die Gewerbeeinheit 3,0 % des Jahresrohertrages und für die Garage 48,00 €/Jahr in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnung mit 2,0% und für die Gewerbeeinheit und die Garage mit 4,0 % des Rohertrages gewählt.

Liegenschaftszinssatz

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland Pfalz 2025 wird für Eigentumswohnungen im Marktsegment 2 bei einem Bodenrichtwertniveau von 20-140 EUR/m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,8 % ausgewiesen, der vorliegend Anwendung findet. Für die Gewerbeeinheit werden im Landesgrundstücksmarktbericht keine sachgerecht nachvollziehbaren Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, der LORA Immo Datenbank können Liegenschaftszinssätze für Gewerbeeinheiten zwischen 3,15 % bis 5,90 % entnommen werden. Für die Räume der Gewerbeeinheit und der Garage wird ein Liegenschaftszinssatz von 4,50 % gewählt.

CO₂-Abgabe

Seit dem 01.01.2023 sind gemäß den Vorgaben des CO₂KostAufG nicht mehr sämtliche CO₂-Kosten, die im Rahmen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser anfallen, auf die Mieter umlegbar. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes und Nutzungsart (Unterscheidung zwischen Gewerbe und Wohnen) verbleibt ein bestimmter Anteil der CO₂-Kosten beim Eigentümer/Vermieter und mindert insofern den Reinertrag der Immobilie. Die CO₂-Kosten werden hierbei bis zum Jahr 2026 sukzessive steigen. Basis der Ableitung des Umlagebetrags ist ein CO₂-Preis von 60 €/t zzgl. MwSt., also dem Mittelwert der ab dem Jahr 2026 angestrebten Handelsspanne.

Da kein Energieausweis vorliegt, konnte keine Berücksichtigung unter 'Sonstiges' bei den beim Eigentümer/Vermieter verbleibenden Anteil der CO₂-Umlage gemäß CO₂KostAufG erfolgen.

Bruttoanfangsrendite

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Marktwert) entspricht rd. 9,06 % für die Gewerbeeinheit und 5,75 % für die Eigentumswohnung und liegt im mittleren bis oberen Bereich der Spannen vergleichbarer Objekte.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / sonstige wertrelevante Umstände

siehe Sachwertermittlung

Erläuterungen zum Leerstand

Es besteht Leerstand im Teileigentum Nr. 1 (Gewerbe / Einzelhandel). Es handelt sich hierbei um dauerhaften Leerstand, der, nicht zuletzt dem Umstand geschuldet ist, dass die Flächen nicht geräumt sind und kurzfristig nicht zu beheben ist. Vorrangig ist in vorliegendem Fall die Eigennutzung der Flächen zu sehen. Sofern eine Vermietung der Räume im derzeitigen, jedoch dann geräumten Zustand beabsichtigt ist, wird von einer Vermarktungsdauer von mind. 6 Monaten ausgegangen. Das Wohnungseigentum Nr. 2 wird durch den Eigentümer genutzt.

Vergleichswertermittlung

Vergleichswert des Teileigentums Nr. 1 (Marktwert)

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m²	Kaufpreis	Werte [€/m² (Stk.)]				Verkehrswert €
				Vergleichspreise			ange- messen	
				von	bis	Mittel		
TE. Nr. 1 -Metzgerei (Erdgeschoss)	1	266,05		600	1.600	800	800	212.840
TE Nr. 1 Metzgerei (Kellergeschoss)	1	145,82		400	1.200	400	400	58.328
TE Nr. 1 Garage (Biedesheimer Str.)	2			8.000	12.700	8.000	8.000	16.000

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut VDP-Research; Ongeo-Onlinedaten; GeoMap-Portal mit dem Stand für 02/26.

vorläufiger Vergleichswert **287.168 €**

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	287.168 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Baumängel und Bauschäden pauschal	3,00% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert
	9.227 €

Vergleichswert des gewerblichen Teileigentums 1 **277.941 €**

Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 2 (Marktwert)

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m²	Kauf- preis	€/m²(Stk.) - Werte				Marktwert €
				Vergleichspreise			ange- messen	
				von	bis	Mittel		
WE Nr. 2 - Wohnung im OG	1	155,00		1.025	1.724	1.650	1.650	255.750

Spannenwerte lt. VDP-Research; Ongeo-Onlinedaten; GeoMap-Portal; Stand 02/26

Vorläufiger Vergleichswert **255.750**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge	
Pauschale für Kleinreparaturen, kleinere Bauschäden und Baumängel	2,50% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert
	6.536

Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 2 **249.214**

Erläuterungen zum Vergleichswert (Marktwert)

Die angesetzten Vergleichswerte wurden unter Berücksichtigung der Lage und Objektparameter aus bekannten Kauf- und Vergleichspreisen, aktuellem Marktresearch sowie Veröffentlichungen von Marktteilnehmern abgeleitet.

Eigentumswohnungen werden auf dem Grundstücksmarkt im Wesentlichen in Abhängigkeit von Lage, Größe, Ausstattung und Alter der Wohnung zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Regel auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen werden. Unter Heranziehung von Kaufpreisen und Erhebungen des Gutachterausschusses, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind, wird das Vergleichsverfahren zur Wertermittlung herangezogen.

Folgende Kriterien wurden dem Vergleichsverfahren zugrunde gelegt:

- Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt
- Wohnlage
- Geschosslage
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage
- Wohnfläche
- Baujahr
- Ausstattung der Wohnungen und des Gesamtobjekts
- die Frage der Vermietung

Wertanteile von Garagen oder Stellplätzen sind in den Vergleichsdaten nicht enthalten. Sie werden gegebenenfalls wie auch Wertanteile von weiteren abweichenden, wertbeeinflussenden Merkmalen, durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise sachverständig ermittelt und berücksichtigt.

Am Objektstandort besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Anlageobjekte. Das Angebot an entsprechenden Objekten in Bubenheim und Umgebung ist gering bei mittleren Verkaufspreisen.

Vergleichspreise

Im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz 2025 werden keine Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen sowie Nutzflächenpreis für Teileigentume für den Donnersbergkreis im Marktsegment 2 angegeben.

On-geo nennt in der ImmoDataBase Kaufpreise für vergleichbare Wohnungen am Standort in einer Bandbreite von 1.042 EUR/m² bis 1.910 EUR/m² Wfl. Kaufpreise für gewerblich genutzte Teileigentume werden keine ausgewiesen.

Angebotspreise

Eine Recherche der Kaufangebote für Eigentumswohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjekts auf der Plattform GeoMap ergab eine aktuelle Angebotspreisspanne bei unterschiedlichen Ausstattungsstandards in einer Spanne von ca. 1.370 EUR/m² bis ca. 6.630 EUR/m² WNfl.

Wertableitung

Vor dem Hintergrund der nur unzureichend zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten erfolgt die Wertableitung des gewerblichen Teileigentums und des Wohnungseigentums auf der Grundlage der ermittelten Sach- und Ertragswerte. Der Ausweis des nur näherungsweise ermittelten Vergleichswertes erfolgt daher rein nachrichtlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / sonstige wertrelevante Umstände
Es besteht geringer Instandhaltungsstau, siehe Abschnitt "Gebäudebeschreibung".

Ergebnis

		Marktwert TE Nr. 1	Marktwert ETW Nr. 2
		§ 194 BauGB	(§ 194 BauGB)
Werte	Bodenwert	51.510	18.219
	Sachwert -- / 33%	298.328	262.375
	Ertragswert 100% / 33%	250.091	266.912
	Vergleichswert -- / 34%	277.941	249.214
Marktwert	Ableitung aus durchgeführten Wertermittlungsverfahren	250.000	259.000
Vergleichsparameter	€/m² WNFI.	610	1.673
	x-fache Jahresmiete	12,02	17,7
	RoE Wohnen / Gewerbe	11,00%	4%
	Bruttorendite (RoE/x)	9,06%	5,75 %
	Nettorendite (ReE/x)		
Mietfläche	Wohnfläche	-,- m²	155,49 m²
	Nutzfläche	411,87m²	-,- m²
	Σ	411,87m²	155,49m²
Leerstand	gesamt / strukturell	100,00% / 0,00%	0,00% / 0,00%
	Wohnen / Gewerbe	m² / 411,87 m²	m² / 0,00 m²
Ertrag	Jahresrohertrag	22.653	14.880
	Jahresreinertrag	15.097	12.045
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen	-,- %	2,80%
	Gewerbe	4,50%	-,- %
	i.D.	4,50%	2,80%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	-,- %	17,05%
	Gewerbe	29,35%	-,- %
	i.D.	29,35%	17,05%

Verkehrswert

Verkehrswert des Teileigentums Nr. 1

Zusammenfassend schätzt der Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des 738,721/1.000-stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Teileigentum mit Nr.1 bezeichneten nicht Wohnzwecken dienenden Räumen und Nebengebäuden (ehem. Metzgereibetrieb) im Erd- und Kellergeschoss, sowie der Garage an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Garage bebauten Grundstück in

Hauptstraße 1 in 67308 Bubenheim (Pfalz)

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, des Zustandes der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Veräußerbarkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **06.02.2026** auf:

250.000 €
(i.W. Zweihundertfünfzigtausend EURO)

Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2

und den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des 261,279/1.000-stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit Nr.2 bezeichneten Wohn- und Nebenräumen im Obergeschoss nebst Balkonen und Dachterrasse Nr. 2 an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Garage bebauten Grundstück in

Hauptstraße 1 in 67308 Bubenheim (Pfalz)

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, des Zustandes der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Veräußerbarkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sach- und Ertragswert zum **06.02.2026** auf:

259.000 €
(i.W. Zweihundertneunundfünfzigtausend EURO)

GERT FRISCH

**Freier Sachverständiger für
Immobilienbewertung**

55276 Oppenheim Pfaugasse 30

Oppenheim, den 05. März 2026

Anlagenverzeichnis

Fotos
Flurkarte
Regionalplan
Stadtplan
Starkregengefährdung
ZÜRS Hochwassergefährdung
Objektpläne
Flächenaufstellung

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

Fotodokumentation

Straßenansicht Hauptstraße



Straßenansicht Hauptstraße - Ecke Biedesheimer Straße



Straßenansicht Biedesheimer Straße



Teilansicht



Teilansicht II



Teilansicht III



Hof - Teilansicht Hauseingang



Ansicht vom Balkon zu Biedesheimer Straße



Ansicht Garten Rückseite



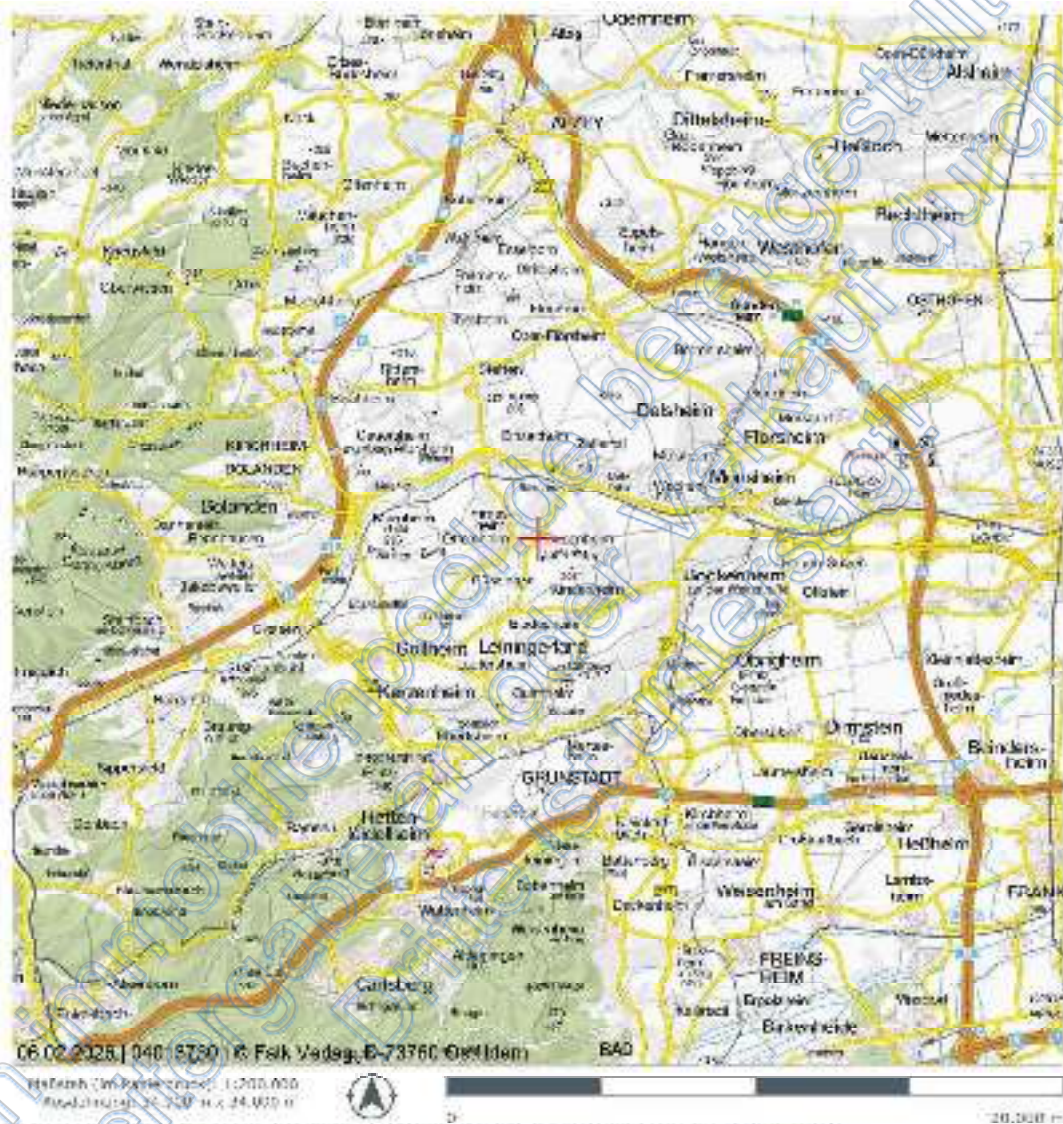
Anmerkung: Einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Gebäude hat der Eigentümer nicht zugestimmt.

Auszug aus der Flurkarte

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

Übersichtskarte MairDumont

67308 Bubenheim, Pfalz, Hauptstr. 1

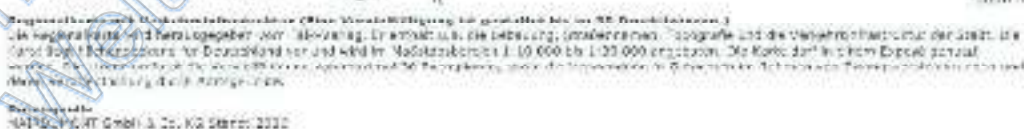
[illegible]

Dahengqi
1810 N. MOUNTAIN ST., KANSAS CITY, MO 64116-7226

© 2020 Universität Bochum. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist Eigentum der Universität Bochum und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung der Universität Bochum reproduziert oder weitergegeben werden. Die Universität Bochum übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Die Universität Bochum ist nicht für die Nutzung dieses Dokuments haftbar. Die Universität Bochum ist nicht für die Nutzung dieses Dokuments haftbar.

Figure 1

67308 Bubenheim, Pfalz, Hauptstr. 1

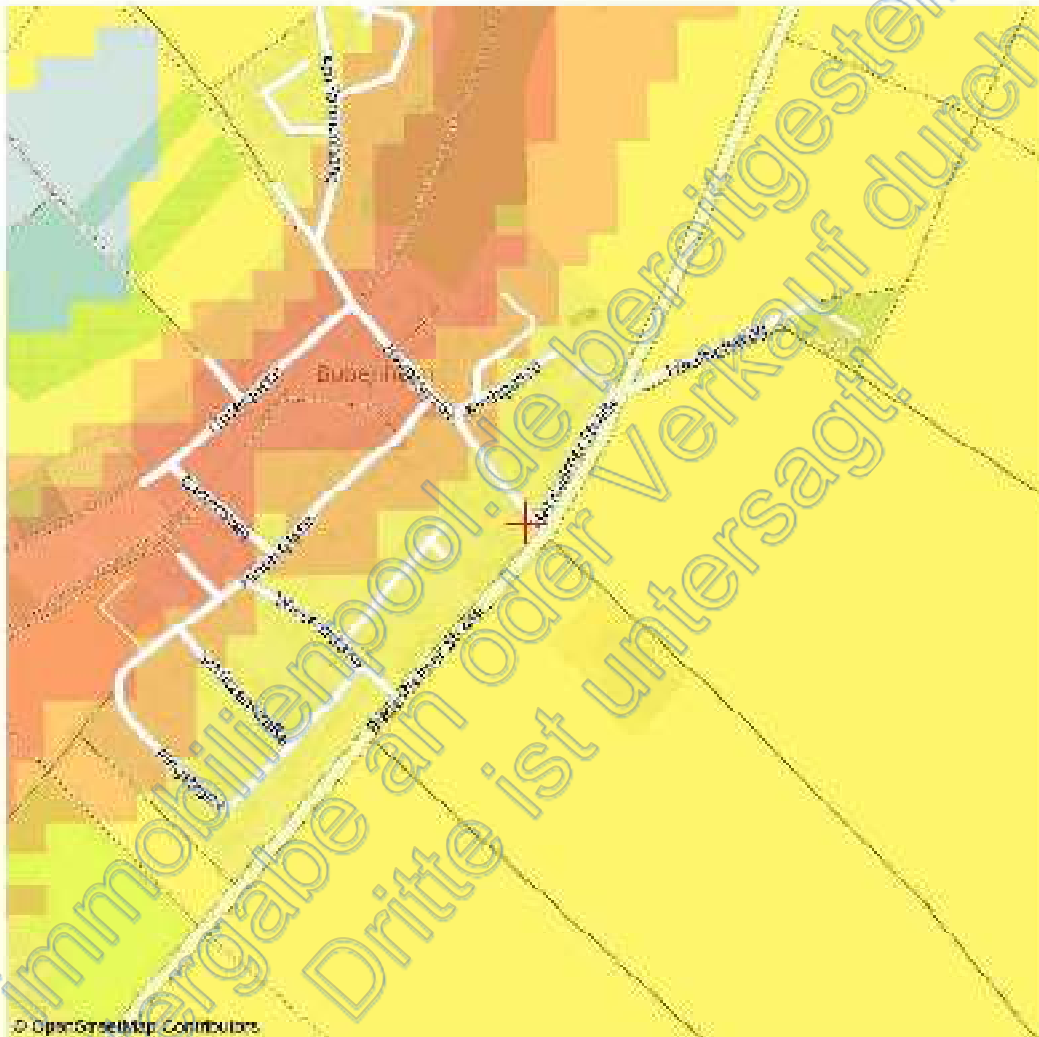


Starkregengefährdung

67308 Bubenheim , Pfalz, Hauptstr. 1



Geoport



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse

**Wirkungsbeurteilung:**

Die Karte zeigt das Risiko, dass ein Objekt (z. B. ein Grundstück) durch Starkregen gefährdet ist. Die Karte ist basierend auf den Daten des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) erstellt. Die Karte ist basierend auf den Daten des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) erstellt.

Legende:

Legende: sehr stark (rot), stark (orange), mittel (gelb), gering (hellblau), sehr gering (dunkelblau).
 Gefährdungsklassen: sehr stark (rot), stark (orange), mittel (gelb), gering (hellblau), sehr gering (dunkelblau).

© 2020

Die Karte ist basierend auf den Daten des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) erstellt. Die Karte ist basierend auf den Daten des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) erstellt.

Seite 5

ZURS Hochwassergefährdung

67308 Bubenheim , Pfalz, Hauptstr. 1



Geoport



Gefährdungsstufe der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK1:** Geringste Gefährdungslage durch Hochwasserereignis: Hochwasser tritt höchstens einmal in 100 Jahren (oder außerhalb der HQ) durch HQ bedingt durch die Effektivität von Schutzmaßnahmen auf.
- GK2:** Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignis in 100 - 200 Jahren (bei HQ bedingt durch HQ bedingt durch die Effektivität von Schutzmaßnahmen, wenn Schutz vorhanden, dann wird Risiko nicht vom HQ bedingt).
- GK3:** Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignis in 10 - 100 Jahren (wenn Schutz vorhanden, dann mindestens auf der 100-jährigen Hochwasserlage liegt das Risiko nicht vom HQ bedingt).
- GK4:** Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignis in 10 Jahren (wenn Schutz vorhanden, dann mindestens auf der 10-jährigen Hochwasserlage liegt das Risiko nicht vom HQ bedingt).

Informationen: Die Gefährdungsstufe ist ein Ergebnis der Bewertung der Gefahr und der Exposition der Objekte. Die Gefährdungsstufe ist ein Ergebnis der Bewertung der Gefahr und der Exposition der Objekte. Die Gefährdungsstufe ist ein Ergebnis der Bewertung der Gefahr und der Exposition der Objekte.

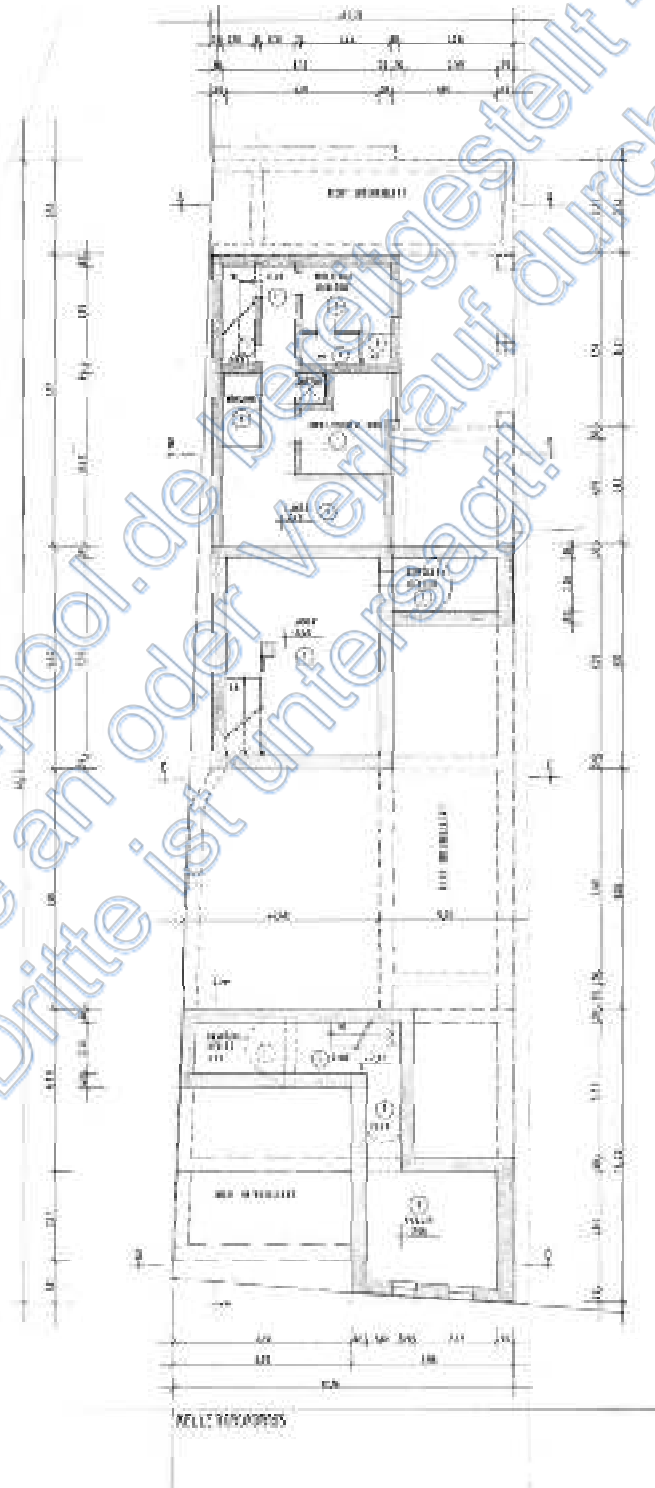
01/2022

Dieses Dokument beruht auf der Bewertung 010/2021 vom 06.02.2021 auf www.geoport.de. Ein Gefährdungsstufe ist ein Ergebnis der Bewertung der Gefahr und der Exposition der Objekte. Die Gefährdungsstufe ist ein Ergebnis der Bewertung der Gefahr und der Exposition der Objekte.

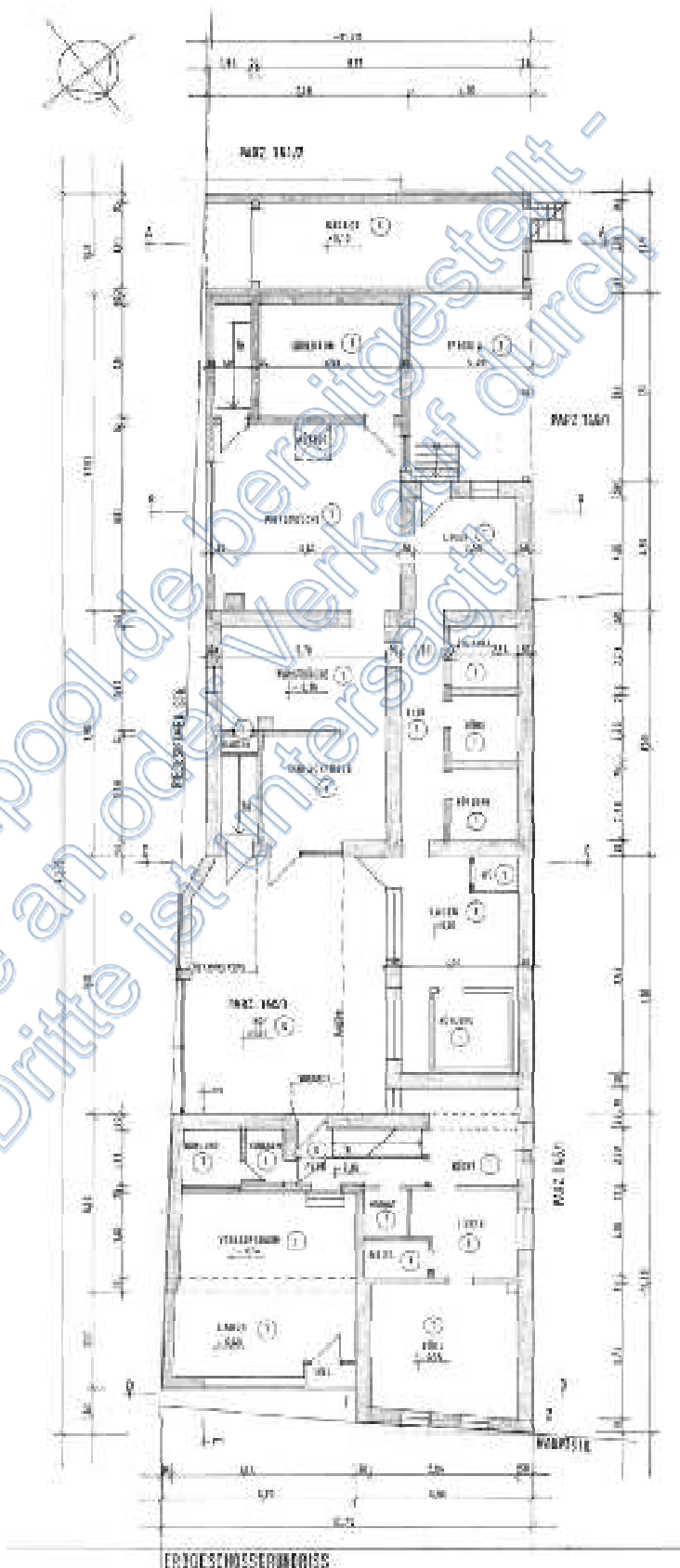
Seite 1

Grundrisse / Ansichten / Schnitte

Grundriss
Kellergeschoss

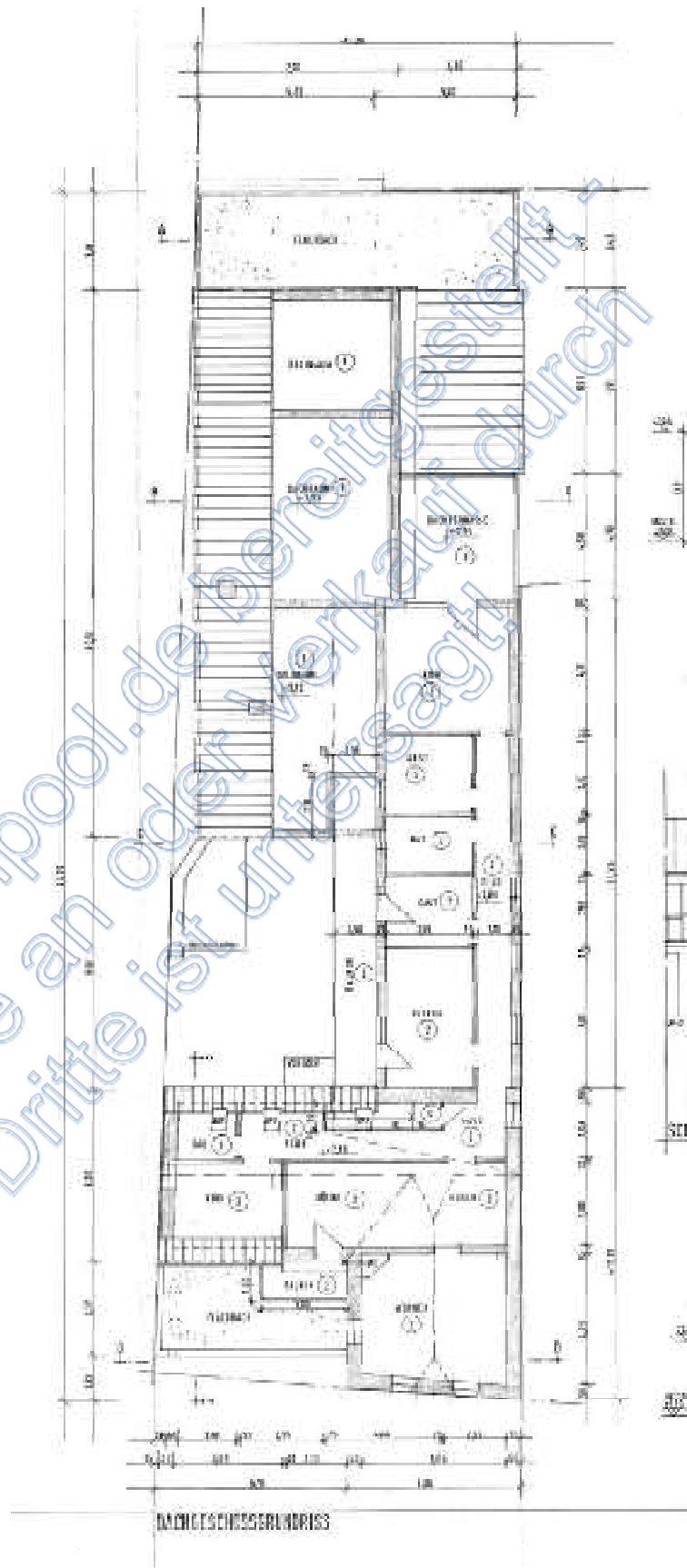


Grundriss
Erdgeschoss
(Teileigentum)

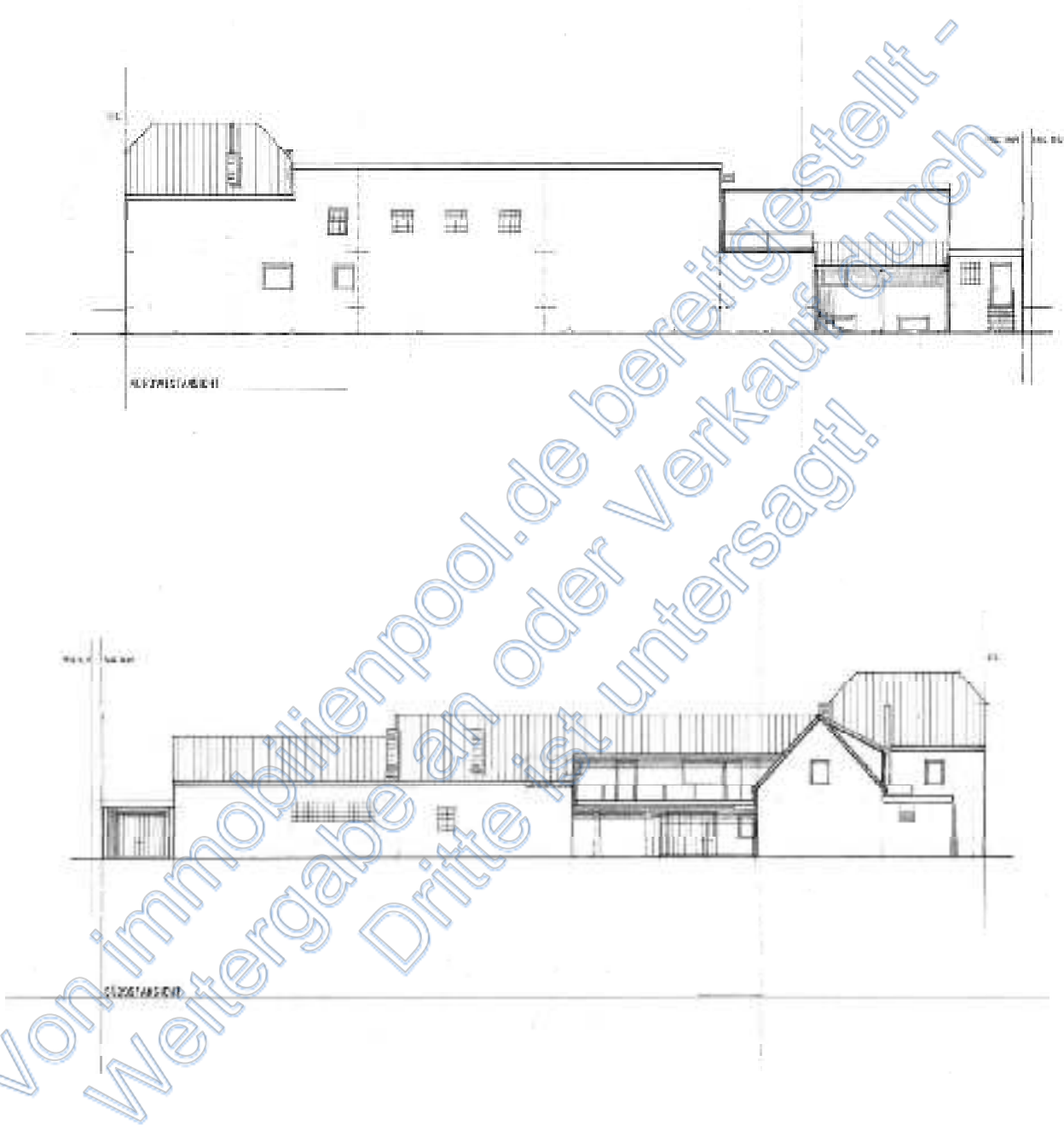


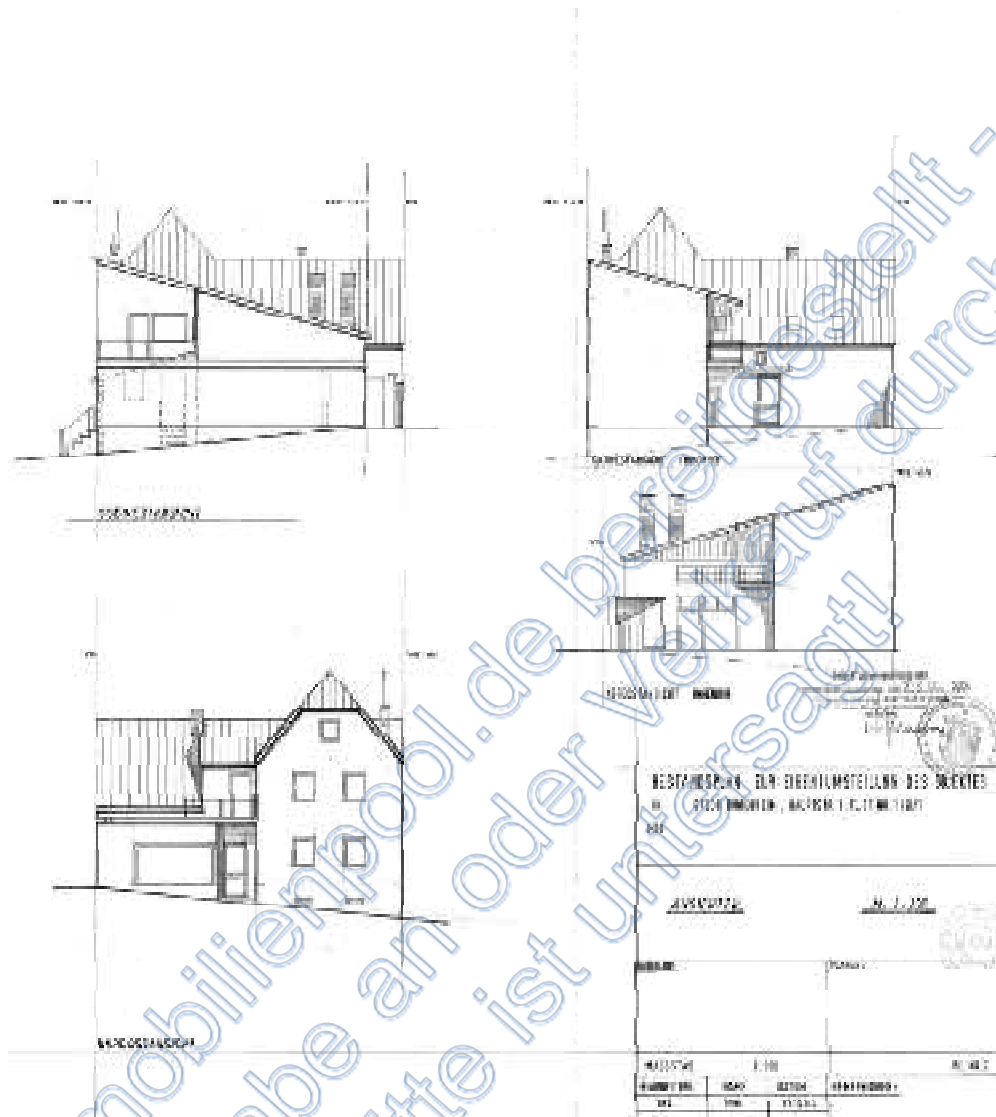
ERGESCHOSSGRUNDRISS

Grundriss
Ober-/Dachgeschoss
(Wohnungseigentum)



Ansichten





Flächenaufstellung**Nutzfläche zu Teileigentum Nr. 1 (ehem. Metzgerei)****Kellergeschoss:**

1. Keller:	$4,30 \times 5,06 = 21,76 \text{ m}^2$
2. Gewölbekeller:	$2,00 \times 5,00 = 10,00 \text{ m}^2$
3. Flur:	$2,60 \times 1,00 = 2,60 \text{ m}^2$
4. Flur:	$3,70 \times 1,25 = 4,63 \text{ m}^2$
5. Lager:	$5,70 \times 7,50 - 1,25 \times 2,00 = 40,25 \text{ m}^2$
6. Gewölbekeller:	$2,00 \times 4,00 = 8,00 \text{ m}^2$
7. Lager:	$2,50 \times 6,10 + 2,70 \times 1,21 = 18,52 \text{ m}^2$
8. Kühlung:	$2,80 \times 1,44 = 4,03 \text{ m}^2$
9. Buffetvorbereitung:	$3,77 \times 3,16 + 1,80 \times 0,30$ $- 1,45 \times 1,20 = 10,71 \text{ m}^2$
10. Aufzug:	$1,20 \times 1,20 = 1,44 \text{ m}^2$
11. Flur:	$7,00 \times 1,25 = 8,82 \text{ m}^2$
12. Abstellen:	$1,20 \times 1,50 = 1,80 \text{ m}^2$
13. Aufenth./Umkleide:	$2,59 \times 3,46 = 8,96 \text{ m}^2$
14. Dusche:	$1,00 \times 1,37 = 1,37 \text{ m}^2$
15. WC:	$2,34 \times 1,25 = 2,93 \text{ m}^2$
	= 145,82 m²

Erdgeschoss:

1. Garage: *)	$(9,22 \times 3,01 = 27,75 \text{ m}^2)$
2. Kühlraum:	$4,96 \times 3,96 = 19,64 \text{ m}^2$
3. Wurstküche:	$6,51 \times 6,40 = 41,66 \text{ m}^2$
4. Lager:	$3,50 \times 4,00 = 14,00 \text{ m}^2$
5. Wurstküche	$3,60 \times 5,70 = 20,52 \text{ m}^2$
6. Rauchkammer	$1,25 \times 0,60 = 0,75 \text{ m}^2$
7. Schlachthaus:	$3,78 \times 4,33 = 16,37 \text{ m}^2$
8. Flur:	$7,50 \times 1,50 = 11,25 \text{ m}^2$
9. Öllager:	$2,25 \times 2,38 = 5,36 \text{ m}^2$
10. Büro:	$2,25 \times 2,38 = 5,36 \text{ m}^2$
11. Kühlung:	$2,50 \times 2,38 = 5,95 \text{ m}^2$
12. WC:	$1,50 \times 1,25 = 1,88 \text{ m}^2$
13. Kühlung	$3,00 \times 3,00 = 9,00 \text{ m}^2$
14. Lager:	$7,55 \times 4,00 - 3,00 \times 3,00$ $- 1,62 \times 1,37 = 10,98 \text{ m}^2$
15. Vorraum:	$1,95 \times 1,33 = 2,59 \text{ m}^2$
16. Kühlung:	$2,00 \times 1,95 = 3,90 \text{ m}^2$
17. Verkaufsraum:	$3,50 \times 6,00 = 21,00 \text{ m}^2$
18. Laden:	$3,01 \times 6,25 - 1,80 \times 0,50 = 17,91 \text{ m}^2$
19. Küche:	$3,53 \times 3,00 + 0,95 \times 1,00 = 11,54 \text{ m}^2$
20. Vorrat:	$1,50 \times 1,60 = 2,40 \text{ m}^2$
21. Abstellen:	$2,25 \times 1,25 = 2,81 \text{ m}^2$
22. Essen:	$3,00 \times 2,90 + 0,75 \times 1,60 = 9,90 \text{ m}^2$
23. Büro:	$4,60 \times 5,06 = 23,28 \text{ m}^2$
	= 293,80 m²
	<u>Summe TE 1 = 439,62 m²</u>

*) = Anmerkung:

Der Wert der Garage wird gesondert ermittelt, daher Abzug im Ertragswertverfahren von 27,75 m²

Wohnfläche zu Wohnungseigentum Nr. 2:

1. Kind:	$4,40 \times 4,39 = 19,32 \text{ m}^2$	
2. Abstellen:	$3,08 \times 2,83 = 8,12 \text{ m}^2$	
3. Bad:	$2,00 \times 3,08 = 6,16 \text{ m}^2$	
4. Gast:	$2,50 \times 3,08 = 7,70 \text{ m}^2$	
5. Eltern:	$5,00 \times 3,08 = 15,40 \text{ m}^2$	
6. Flur:	$12,69 \times 1,20 = 15,23 \text{ m}^2$	
7. Diele:	$2,08 \times 2,20 = 4,58 \text{ m}^2$	
8. Küche/Essen :	$7,69 \times 3,00 = 23,07 \text{ m}^2$	
9. Wohnen:	$4,60 \times 5,06 = 23,28 \text{ m}^2$	
10.Bad:	$2,08 \times 2,00 - 2,00 \times 0,65 \times 0,5 = 3,51 \text{ m}^2$	
11. Kind:	$3,80 \times 3,00 - 3,80 \times 0,65 \times 0,5$	
12. Flur:	$7,16 \times 1,08 + 2,96 \times 1,00 = 10,16 \text{ m}^2$	
	$- 2,96 \times 0,65 \times 0,5 = 0,97 \text{ m}^2$	
		$= 146,26 \text{ m}^2$

13.Dachterrasse: $4,50 \times 4,20 = 18,90 \text{ m}^2$ 14.Balkon: $3,00 \times 1,50 = 4,50 \text{ m}^2$ 15.Balkon: $9,00 \times 1,50 = 13,50 \text{ m}^2$ $= 36,90 \text{ m}^2 \times 0,25 = 9,23 \text{ m}^2$ **Anrechenbare Wohnfläche ges. Summe ETW 2 = 155,49 m²**