

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
Flurstück Nr. **472/2** bebaut mit einem **Einfamilienhaus** mit **Garage**
Hockenheimer Straße 23 in 67117 Limburgerhof



Auftraggeber: **Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein**
Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ: 3 K 101/23

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung: 17. Oktober 2024

Wertermittlungstichtag: **17. Oktober 2024**

Qualitätsstichtag: 17. Oktober 2024

Grundbuchangaben: Grundbuch von Limburgerhof Blatt **2274**, BV 1
Gemarkung Limburgerhof, Flurstück Nr. **472/2**, Hockenheimer Straße 23
Hof- und Gebäudefläche, **873 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **17.10.2024** ermittelt mit rd.

1.095.000,00 EUR

(i. W.: Eine Million Fünfundneunzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten.

Das Gutachten und die gesonderte Anlage werden ausschließlich in **digitaler Form per eRV** (elektronischer Rechtsverkehr) an das Gericht übersandt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Wohnflächenberechnung	9
3.4 Ausführung und Ausstattung	10
3.5 Außenanlagen	10
3.6 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	11
4. Verkehrswertermittlung	12
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.2.1 Allgemeines	13
4.2.2 Bodenrichtwert	13
4.2.3 Bodenwertentwicklung	13
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.3 Sachwertermittlung	14
4.3.1 Allgemeines	14
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	16
4.3.3 Sachwertberechnung	20
5. Verkehrswert	21
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	22
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	22
6.2 Verwendete Literatur	22

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	23
Anlage 2	Bauzeichnungen	24
Anlage 3	Objektfotos vom 17.10.2024 (2 Aufnahmen)	27
Anlage 4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	28
Anlage 5	Altlastenauskunft vom 16.10.2024	29

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	3 K 101/23
Antragstellerin:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Limburgerhof, Flurstück Nr. 472/2 , 873 m² Hof- und Gebäudefläche, Hockenheimer Straße 23
Grundbuch:	Grundbuch von Limburgerhof Blatt 2274 , BV 1
Ortsbesichtigung:	17. Oktober 2024
Wertermittlungstichtag:	17. Oktober 2024
Qualitätsstichtag:	17. Oktober 2024
Mieter/Nutzer:	Leerstand
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 17.09.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 08.10.2024 geladen. Auf dringendes Anliegen des Antragsgegners wurde der Ortstermin auf den 17.10.2024 verlegt.

Gebäude und Grundstück Hockenheimer Straße 23 in 67117 Limburgerhof wurden am **17.10.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Alle Räumlichkeiten konnten von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**). **Auf ausdrücklichen Wunsch des Antragsgegners werden keine Innenaufnahmen von Grundstück und Gebäude im Gutachten veröffentlicht.**

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit Beschluss vom 04.09.2024 und Anschreiben vom 05.09.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 17.10.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Limburgerhof Blatt 2274, Ausdruck vom 05.09.2024
- Auszüge aus den Bauakten des Grundstücks (Gemeinde Limburgerhof, Bauaufsicht)
- von der Antragstellerin zur Verfügung gestellte Unterlagen: Auflistung durchgeführter Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen zwischen 2015 und 2019 mit Angaben zur Höhe der Kosten
- mündliche Angaben zum Ortstermin

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 17. Oktober 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
Regierungsbezirk:	Rheinhessen-Pfalz
Gemeinde:	Limburgerhof
Einwohnerzahl:	ca. 12.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ludwigshafen (ca. 6 km), Mannheim (ca. 10 km), Speyer, Schifferstadt, Mutterstadt <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz <u>Autobahnen:</u> A 61, A 65 Anschluss Kreuz Mutterstadt (ca. 10,0 km) A 650, Anschluss Oggersheimer Kreuz (ca. 10,0 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 9 (ca. 500 m) <u>Landstraßen:</u> L 533 + L 524 <u>S-Bahnhof:</u> Limburgerhof (ca. 1,0 km) <u>Buslinien</u> Bushaltestelle fußläufig entfernt; <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main, ca. 1 Autostunde entfernt

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	östlicher Ortsrandbereich, am südlichen Ende der Hockenheimer Straße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grundschule, Haupt- und Realschule im Ort, kommunale Einrichtungen, Arztpraxen, Geldinstitute und weitere Geschäfte im Gemeindezentrum in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar gute, ruhige Wohnlage
Umgebungsbebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser in offener, durchgrünter Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Anliegerstraße, geringes Verkehrsaufkommen, Fahrbahn befestigt, befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung und Parkmöglichkeiten in den umliegenden Straßen vorhanden
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das **873 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **472/2** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 28,00 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 31,00 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück Nr. **472/2** ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Der östliche Anbau an das Wohnhaus mit **Garage** und ehemaligem Schwimmbad (jetzt Fitnessraum) ist eingeschossig mit Flachdachabschluss und teilunterkellert.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch von Limburgerhof Blatt 2274, Abteilung II, BV 1:

lfd. Nr. 1: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 2 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Aussage der zuständigen Mitarbeiterin der Kreisverwaltung Rheinpfalz-Kreis (02.01.2025,) besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsstelle Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 16.10.2024 besteht kein Eintrag im Altlastenkataster (vgl. **Anlage 4**).

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung evtl. vorhandener Altablagerungen. Bei Bedarf ist hierzu ein gesondertes Altlastengutachten zu fertigen und eventuelle Dekontaminierungskosten sind vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Flurstück Nr. **472/2** ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Der östliche Anbau an das Wohnhaus mit **Garage** und ehemaligem Schwimmbad (jetzt Fitnessraum) ist eingeschossig mit Flachdachabschluss und teilunterkellert.

Die Bebauung wurde etwa **1968/69** errichtet. Baugenehmigung vom 15.10.1968, Tekturgenehmigung vom 11.08.1969. Zwischen **2015** und **2019** wurde das Gebäude umfangreich modernisiert und saniert. In diesem Zusammenhang ist u. a. auch das ehemalige Schwimmbad im Anbau zu einem Fitnessraum umgebaut worden.

Gebäudegliederung

Geschoss	Raumaufteilung	Wohnfläche	Nutzfläche
KG	3 Räume, Waschküche, Technikräume, Heizung, Öltankraum, DU/WC, Flur		ca. 159,00 m ²
EG	2 Zi., Küche/Essen, Bad/WC, Gäste-WC, Diele, WF, Fitness, Sauna/DU	ca. 195,00 m ²	
	Geräteraum (von außen zugänglich)		ca. 8,00 m ²
	Doppelgarage		ca. 26,50 m ²
DG	Speicher		
Summe Wohn/Nutzflächen		ca. 195,00 m²	ca. 193,50 m²

Verschiedene Räume im Kellergeschoss sind beheizt und zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Belichtung dieser Räume erfolgt in der Regel über Kellerlichtschächte. Ein Raum hat zusätzlich Fenster, welche zur Kelleraußentreppe orientiert sind. Vorbehaltlich einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung könnten diese Räume ggf. als separat über die Außentreppe zugängliche Einliegerwohnung genutzt werden. Ob hierfür alle bauordnungsrechtlichen Anforderung, insbesondere hinsichtlich Belichtung/Belüftung und Brandschutz eingehalten sind, kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht abschließend geklärt werden.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist über eine Deckenluke mit Metalleinschubtreppe erreichbar und als Lager-/Abstellfläche nutzbar. Der Ausbau zu Wohnzwecken ist möglich.

Gebäudegliederung sowie Grundrissaufteilung und Raumzuordnung des Wohnhauses sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich (vgl. **Anlage 2**).

3.3 Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung erfolgt überschlägig, aber mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen (Tektur Stand 06/1968, vgl. **Anlage 2**) und Flächenberechnungen (Stand 06/1968). Die tatsächliche Grundrissaufteilung weicht teilweise von den Zeichnungen ab, u. a. sind verschiedene Räume zusammengelegt worden. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

Wohnfläche

Erdgeschoss	Wohnzimmer	=	44,31 m ²	
	Küche	=	11,71 m ²	} zusammengelegt
	Esszimmer	=	15,11 m ²	
	Diele	=	18,68 m ²	
	Windfang	=	11,90 m ²	
	Vorplatz	=	1,85 m ²	
	WC Gast	=	1,48 m ²	
	WC	=	1,31 m ²	in Bad integriert, zur Dusche umgebaut
	Bad/WC	=	10,83 m ²	
	Flur	=	7,72 m ²	
	Schlafzimmer	=	17,55 m ²	
	Hobbyraum	=	47,18 m ²	ehemals Schwimmbad
	Sauna/DU	=	<u>5,48 m²</u>	
			195,11 m ²	ca. <u>195,00 m²</u>

Nutzfläche

Kellergeschoss	Heizung	=	9,87 m ²	
	Installation	=	11,64 m ²	
	Öltankraum	=	13,90 m ²	
	Trinkstube	=	22,97 m ²	
	Abstellraum	=	15,95 m ²	Waschküche
	Abstellraum	=	6,34 m ²	} zusammengelegt, Hobbyraum
	Waschküche	=	7,95 m ²	
	Hobby	=	22,56 m ²	
	Gast	=	18,51 m ²	Kellerraum
	Dusche	=	5,72 m ²	
	Weinkeller	=	3,86 m ²	Technik
	Flur	=	<u>19,28 m²</u>	
			158,55 m ²	ca. <u>159,00 m²</u>

Der vom Garten aus zugängliche Geräteraum im Erdgeschoss hat eine Nutzfläche von ca. **8,00 m²**.
 Die Garage hat eine Nutzfläche von ca. **26,50 m²**.

3.4 Ausführung und Ausstattung

Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Fassade:	Vollwärmeschutz mit Rauputz, heller Nano-Quarz-Gitteranstrich
Dach:	Walmdach ohne Drempe, Holzkonstruktion, Tonziegeleindeckung, Dachschrägen gedämmt, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Anbau Flachdach mit bituminöser Eindeckung
Außentüren:	Holzkasernen bzw. Leichtmetall oder Kunststoff pulverbeschichtet mit Isolierverglasung, Garage mit elektrischem Sektionaltor
Fenster:	Holz/Alufenster bzw. Kunststofffenster (tlw. im KG), überwiegend 3-fach Isolierverglasung, elektrische Außenrollläden aus Kunststoff, tlw. Fliegengitter
Treppe:	zwischen KG und EG Massivtreppe mit Natursteinbelag, zum Dachgeschoss Metalleinschubtreppe
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe
Sanitärausstattung:	EG Bad: eingeflieste Badewanne, bodenbündige Dusche, Doppelwaschtisch, Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Bidet; Gäste-WC: Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken; Dusche neben Fitnessraum KG Bad: Dusche, Waschbecken, Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, umfassend modernisierte Ausführung, Kippsicherungen, FI-Schalter, Video-Sprechanlage, Alarm-/Sicherheitsanlage
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Wärmetauscher Viessman, Vitola 200, Bj. 2000, Brenner Weishaupt, WL5/1-, Bj. 2022), kellergeschweißter Öltank aus Metall (Bj. 1969, 17,4 m ³)
Heizverteilung:	im EG überwiegend Fußbodenheizung, ansonsten Röhrenheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Fußböden:	EG Wohnräume Parkett, Sanitärbereiche und Diele Natursteinböden, KG Vinylboden, Fliesen, Garage Fliesen, DG Pressspanplatten
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad raumhoch gefliest, Gäste-WC partiell gefliest, Arbeitsbereich in der Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	geputzt und gestrichen
Innentüren:	Mehrfüllungstüren aus Holz, furnierte Holztüren in Holzzargen, Ganzglastüren
Sonstige Einbauten:	Kaminofen Wohnraum im EG, Klimaanlage im Fitnessraum EG, Entkalkungsanlage, Hebeanlage Die Einbauschränke im Schlaf-/Wohnzimmer sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Wege-, Garagenzufahrts- und Terrassenbefestigungen, Begrünungen/Bepflanzungen, Bewässerungssystem mit eigenem Brunnen, Einfahrtstor, Einfriedungen.

3.6 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Das **Wohnhaus** wurde zwischen **2015** und **2019** umfangreich saniert und modernisiert. Es wurden die Fenster einschließlich Rollläden und weitestgehend die Türen ausgetauscht, das Haustürelement komplett überarbeitet, die Sanitärbereiche modernisiert, die Fassaden mit einem Vollwärmeschutz samt neuem Anstrich versehen, die Dacheindeckung einschließlich Dämmung erneuert, Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen teilweise erneuert, die Elektrohauptverteilung, die Heizverteilung und der Innenausbau modernisiert. Der Heizkessel stammt nach Angabe des zuständigen Schornsteinfegermeisters aus dem Jahr 2000, im Jahr 2022 ist der Brenner ausgetauscht worden. Das ehemalige Schwimmbad wurde überbaut und zu einem Fitnessraum umgenutzt.

In diesem Zusammenhang sind auch die **Außenanlagen** vollständig erneuert worden. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet.

Das Objekt ist angabegemäß seit der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme nur gelegentlich von Gästen genutzt worden.

Die baulichen Anlagen befinden sich in sehr gutem, gepflegtem Unterhaltungszustand. Wesentlicher Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel sind augenscheinlich nicht erkennbar. Lediglich im Kellergeschoss sind zum Ortstermin unterhalb des ehemaligen Schwimmbades feuchte Flecken bzw. kleinere Pfützen auf dem Fußboden vorhanden und im Bereich der Kellerlichtschächte sowie der Kelleraußentreppe sind partiell Feuchteschäden (Farbablösungen, Grünspan etc.) sichtbar. Die Hebeanlage im Kellergeschoss ist angabegemäß undicht.

Wegen vorgenanntem Reparaturstau erfolgt ein Pauschalabschlag von **20.000 EUR**.

Die Grundrissgestaltung ist individuell, großzügig und repräsentativ. Für Familien mit mehreren Kindern allerdings eher ungeeignet, da nicht genügend Schlafzimmer vorhanden sind. Die zu Wohnzwecken ausgebauten Räume im Kellergeschoss eignen sich aufgrund der Lage unterhalb des Geländeneiveaus und der Belichtungssituation nur bedingt zum dauerhaften Aufenthalt.

Die Ausstattungen sind ansprechend und zeitgemäß. Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind sehr gut. Das Hauptbad im Erdgeschoss ist tagesbelichtet.

Für das Objekt liegt kein Energieausweis im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vor.

Hinweis: Nach Aussage des Antragsgegners ist ein **Überbau** vom östlichen Nachbargrundstück Flst. Nr. 474, Hockenheimer Straße 44, auf das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 472/2 erfolgt. Der Eigentümer von Flst. Nr. 474 hat Gebäudeteile, die im Zusammenhang mit einem Schwimmbecken stehen, über den rückwärtigen Teil der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 472/2 gebaut. Angabegemäß gibt es dahingehend keine baurechtliche und keine privatrechtliche Regelung!

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Typische Sachwertobjekte sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei diesen Gebäudetypen geht die Sachverständigenpraxis davon aus, dass sie nicht als Renditeobjekte, bei denen der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, gebaut wurden, sondern der Eigennutzungsgedanke vorherrscht.

Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **720,00 EUR/m²** (Zone 0012) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:		B – bf – WA – o – II – 700
Entwicklungszustand	=	baureifes Land (B)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei (bf)
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	=	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	=	offen (o)
Geschosszahl	=	2 Vollgeschosse (II)
Grundstücksfläche	=	700 m ²

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **472/2** **873 m²** Gebäude- und Freifläche

Das Bewertungsgrundstück ist mit 873 m² größer als das Richtwertgrundstück mit 700 m². In Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) wird der Bodenrichtwert wie folgt angepasst:

Richtwertgrundstück	700 m ²	→ UK 0,97
Bewertungsgrundstück	873 m ²	→ UK 0,9527
720,00 EUR x 0,9527/0,97 = 707,16 EUR		

Bodenwert GFZ angepasst rd. 707,00 EUR/m²

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage, Beschaffenheit und Größe des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **707,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

873,00 m² x 707,00 EUR/m² = 617.211 EUR

Bodenwert Flurstück Nr. 472/2 rd. **617.000 EUR**

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der baulichen Außenanlagen und dem Wert der besonderen Betriebseinrichtungen. Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Die **Herstellungskosten** (§ 36 ImmoWertV) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte für besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2010 veröffentlichten und auf den Quadratmeter (Brutto-Grundfläche) bezogenen (empirisch abgeleiteten) gewöhnlichen Herstellkosten von Gebäuden. Sie sind für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben. Sie sind bei der Sachwertermittlung auf das Jahr der Wertermittlung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. In den NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter **Gesamtnutzungsdauer** wird ebenfalls die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden – nicht die technische Standdauer des Gebäudes, die wesentlich länger sein kann. Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind für einzelne Gebäudetypen in Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV festgelegt.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Baumängel sind Schäden, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung der Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Hof- und Wegbefestigungen und im Bodenwert nicht erfasste Gartenanlagen).

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Der herstellungskostenorientierte Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Anpassung erfolgt mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese können insbesondere auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen abgeleitet werden, indem die für bestimmte Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden.

4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächen (BGF) werden aus den Außenmaßen des Gebäudes auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen (vgl. **Anlage 2**) in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Haupthaus	KG, EG, DG nicht ausgebaut	
Kellergeschoss	171,89 m ²	17,375 x 10,86 - 4,685 x 2,20 - 4,87 x 1,00 - 0,375 x 4,31
Erdgeschoss	187,07 m ²	17,375 x 10,86 - 0,375 x 4,31
Dachgeschoss	187,07 m ²	wie EG
Summe	546,03 m ²	

BGF Haupthaus rd. **546,00 m²**

Anbau	Teilkeller, EG, Flachdach	
Kellergeschoss	30,86 m ²	5,00 x 6,24 - 0,375 x 0,90
Erdgeschoss	105,07 m ²	5,00 x 5,31 + 4,625 x 6,55 + 5,925 x 8,14
Summe	135,93 m ²	

BGF Anbau rd. **136,00 m²**

Die Gliederung in Haupthaus und Anbau erfolgt aufgrund der erforderlichen Zuordnung in die lt. Normalherstellungskosten (NHK) 2010 vorgegebenen Gebäudetypen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. MwSt. und inkl. Baunebenkosten.

Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Haupthaus

Typ 1.02 Einfamilienhaus, freistehend, KG, EG, DG nicht ausgebaut

Kostenkennwerte gem. Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1 unter Berücksichtigung der Ausstattung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischenergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände			05	0,5		23 %	177
Dach			0,5	0,5		15 %	115
Fenster und Außentüren			0,2	0,8		11 %	89
Innenwände und -türen			1,0			11 %	76
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11 %	76
Fußböden				1,0		5 %	42
Sanitäreinrichtungen				1,0		9 %	76
Heizung			0,5	0,5		9 %	69
Sonstige technische Ausstattung				1,0		6 %	50
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	545	605	695	840	1050	100 %	
Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m² BGF							770

Gewichteter Kostenkennwert	770,00 EUR/m² BGF → Standardstufe rd. 3,5
Abschlag Dachform/Drempel -5,0%	- 38,50 EUR/m ² ¹⁾
Zuschlag Ausbau Keller +7,5%	+ 57,75 EUR/m ²
	<u>789,25 EUR/m²</u>
Regionalfaktor lt. ImmoWertV ²⁾	x 1,00
	<u>789,25 EUR/m² BGF</u>

Ansatz Normalherstellungskosten 2010 rd. **790,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

1) Ein Walmdach ohne Drempeel bedeutet, dass das Dach an allen vier Seiten geneigt ist und keine senkrechten Wände im Dachgeschoss vorhanden sind. Das verringert die nutzbare Wohnfläche im Dachgeschoss, da die Dachschrägen bis zum Boden reichen. In der Regel wird dies als wertmindernd betrachtet, da die Nutzbarkeit des Dachgeschosses eingeschränkt ist.

2) Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird gemäß den Vorgaben des Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz mit **1,00** angesetzt.

Anbau

Gebäudemix aus

Typ 1.03 Einfamilienhaus, freistehend, KG, EG, Flachdach ca. **30%**

Typ 1.23 Einfamilienhaus, freistehend, EG, nicht unterkellert, Flachdach ca. **70%**

Gewichteter Kostenkennwert 1.207,75 EUR/m² BGF → Standardstufe rd. **3,5**

Abschlag Garage, Geräteraum -20% - 241,55 EUR/m² keine Wohnfläche

966,20 EUR/m²

Regionalfaktor lt. ImmoWertV 2) x 1,00

966,20 EUR/m² BGF

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **965,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

2) Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird gemäß den Vorgaben des Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz mit **1,00** angesetzt.

Zeitwert Besondere Bauteile und Einbauten

Besondere Bauteile und Einbauten (nur nicht in den NHK erfasste Bauteile + Einbauten) werden mit einem Zeitwert von **20.000 EUR** angesetzt.

Baukostenindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand August/2024) **184,0%**.

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit **5 %** des Gebäudezeitwertes.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird die GND mit **80 Jahren** angegeben.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen - vorwiegend innerhalb der letzten 20 Jahre ³⁾ - nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Modernisierung Bäder	2	2
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
Summe	20	14

³⁾ Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Die Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1 erfolgt in Orientierung an die ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt festgelegt:

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

14 Punkte = überwiegend modernisiert

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV Abschnitt 2 § 4 bzw. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ermittelt.

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte RND ³⁾	fiktives Baujahr
Einfamilienhaus	80 Jahre	55 Jahre	25 Jahre	50 Jahre	1994

¹⁾ Bewertungsjahr 2024 – Baujahr 1968/69 = Alter 55 Jahre

²⁾ GND 80J. ./ Alter 55 J. = RND 25 J. (nicht modernisiert)

³⁾ 14 Punkte = überwiegend modernisiert → modifizierte RND **50J.** → fiktives Baujahr **1994**

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 WertV linear und errechnet sich wie folgt:

Wohnhaus RND/GND von 50/80 Jahre = $(80 - 50) / 80 \times 100 = 37,50\%$ → rd. **38,00 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wegen geringfügigem Reparaturstau erfolgt ein Pauschalabschlag in Höhe von **20.000 EUR** (vgl. Pkt. 3.6).

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor (SWF) wird in Anlehnung an die vom **Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz** im **Landesgrundstücksmarktbericht 2023** für **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** (Marktsegment 5*), Anzahl der Vergleichskauffälle 362, Ø GND 80 Jahre, Ø RND 48 Jahre, Ø Standardstufe 3,0, Ø Wohnfläche 168 m², Ø Grundstücksfläche 570 m², Ø Außenanlagen 5% der baulichen Anlagen, Ø vorläufiger Sachwert 453.992 EUR, Ø Bodenwertniveau 300 EUR/m²) zum Stichtag **01.01.2022** veröffentlichten Daten abgeleitet.

*) Die Gemeinde Limburgerhof wird vom Oberen Gutachterausschuss in das **Marktsegment 5** eingeordnet.

Die o. g. Sachwertfaktoren sind in vorliegendem Fall nur bedingt heranziehbar. Die Verlaufskurve endet im oberen Bereich bei einem vorläufigen Sachwert von ca. **825.000 EUR** und einem durchschnittlichen Sachwertfaktor von ca. **1,09**, für höhere vorläufige Sachwerte liegen keine Kauffälle vor.

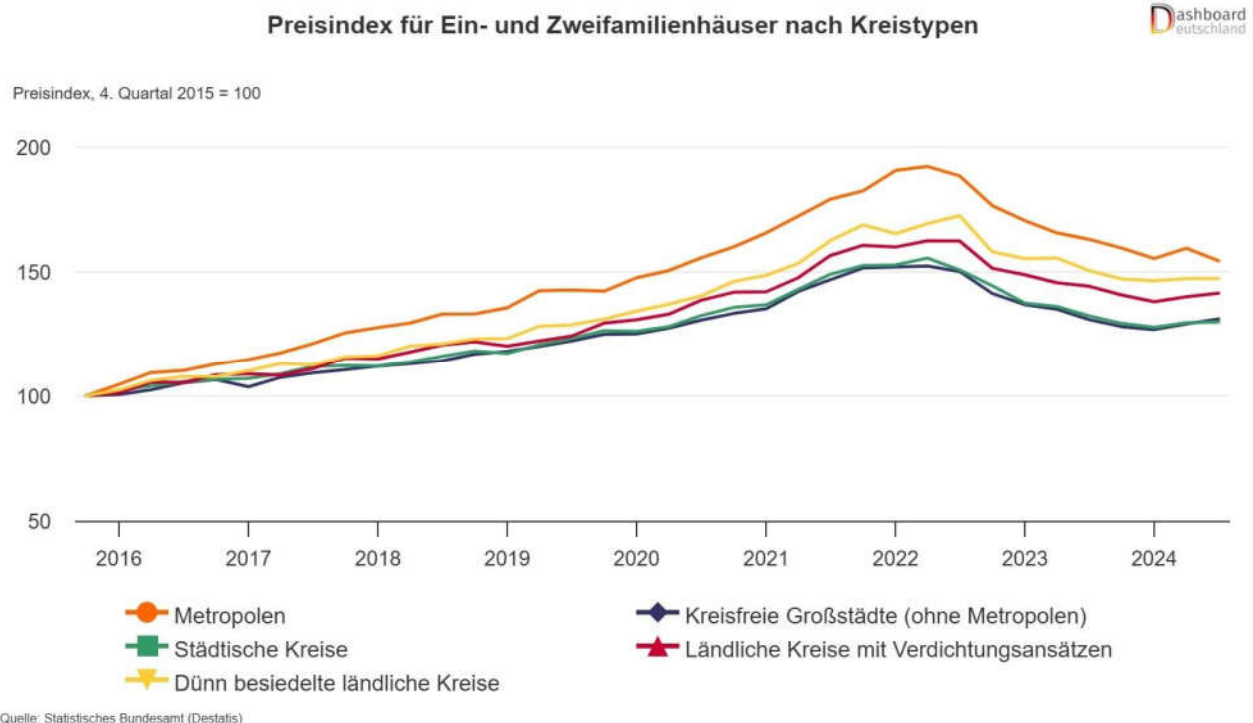
Der vorläufige Sachwert des Bewertungsgrundstücks beträgt **1.312.000 EUR** (vgl. Berechnung Pkt. 4.3.3) und liegt damit deutlich über dem höchsten Wert der vom Oberen Gutachterausschuss für den Grundstücksmarktbericht 2023 untersuchten Vergleichskauffälle.

Der Sachwertfaktor ist abhängig von der vorläufigen Sachwerthöhe und dem Bodenwertniveau. Grundsätzlich gilt, je höher der vorläufige Sachwert ist desto niedriger ist der Sachwertfaktor und umgekehrt.

Auch das Verhältnis Bodenwertanteil zum Kaufpreis ist bei der Wahl des Sachwertfaktors zu berücksichtigen. Allgemein gilt, je höher der Bodenwertanteil ist, desto niedriger muss der Sachwertfaktor ausfallen.

Seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Grundstücksmarktbericht 2023 (Stichtag Sachwertfaktor 01.01.2022) sind die Immobilienpreise weiterhin rückläufig. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substantielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich steigende Zinsen auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

Der vom Statistischen Bundesamt Deutschland (Destatis) veröffentlichte Häuserpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser ist zwischen den 1. Quartal 2022 und dem 3. Quartal 2024 je nach Gebietstyp um rd. 12% bis rd. 19% gesunken.



Unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes und Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit **0,85** gewählt.

4.3.3 Sachwertberechnung

Wohnhaus

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand August/2024 Bundesgebiet	184,0 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	Haupthaus 546,00 m ² , Anbau 136,00 m ²
Baujahr	1968/69, fiktives Baujahr 1994
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (modifiziert)	50 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	Haupthaus 790,00 EUR/m ² Bruttogrundfläche Anbau 965,00 EUR/m ² Bruttogrundfläche
Bodenwert	617.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Haupthaus	546 m ²	x	790,00 EUR/m ²	=	431.340 EUR
Herstellkosten Anbau	136 m ²	x	965,00 EUR/m ²	=	<u>131.240 EUR</u>
Herstellkosten gesamt					562.580 EUR

Neubauwert am Stichtag: 562.580 EUR x 184,0 % = 1.035.147 EUR

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, RND 57 Jahre
Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 38 %

1.035.147 EUR x 38 % = 393.356 EUR - 393.356 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert 641.791 EUR
Bauwert Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert + 20.000 EUR

Bauwert **Wohnhaus** als anrechenbarer Zeitwert = **661.791 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

661.791 EUR x 5 % = 33.090 EUR + 33.090 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 694.881 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **695.000 EUR**

Sachwert

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen, so dass sich wie folgt ergibt:

Wert der baulichen Anlagen 695.000 EUR

Bodenwert gesamt + 617.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 1.312.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 0,85

marktangepasster vorläufiger Sachwert 1.115.200 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 20.000 EUR

Sachwert = 1.095.200 EUR

Sachwert gerundet rd. **1.095.000 EUR**

Der Sachwert entspricht rd. 5.615 EUR/m² Wohnfläche im Erdgeschoss (ca. 195,00 m²).

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der geltenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien orientiert sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken am Sachwert.

Der Sachwert wurde mit rd. **1.095.000,00 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **5.615 EUR/m²** Wohnfläche im Erdgeschoss (ca. 195,00 m²).

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** mit **Garage** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 472/2, Hockenheimer Straße 23, 67117 Limburgerhof** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **17.10.2024** gerundet auf:

1.095.000,00 EUR

(i. W.: Eine Million Fünfundneunzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 7. Januar 2025



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFIV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

ANLAGE 1: LAGEPLAN (ohne Maßstab)

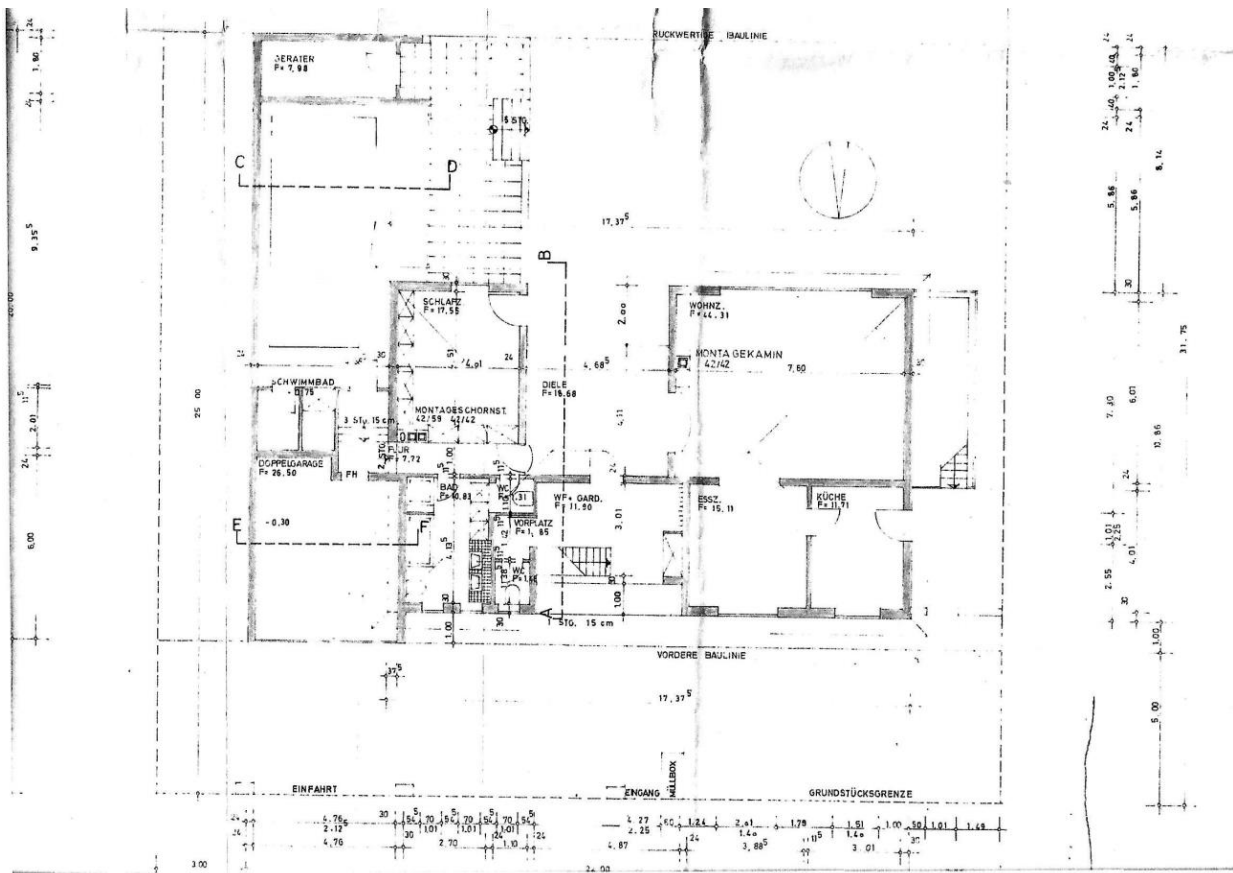


Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

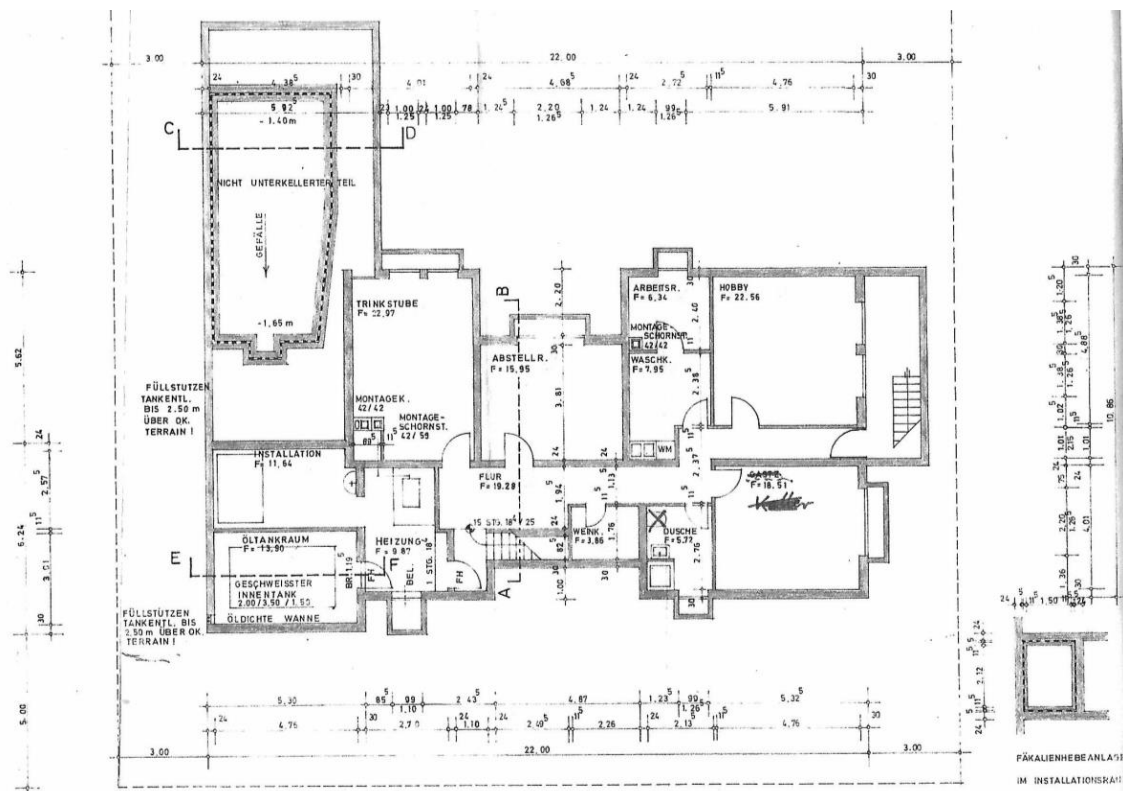
Datenquelle
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Januar 2025

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

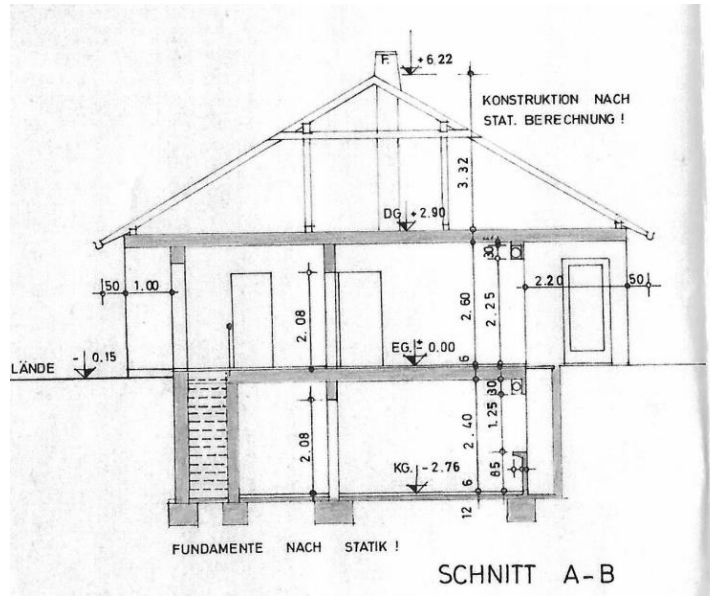
Grundriss Erdgeschoss



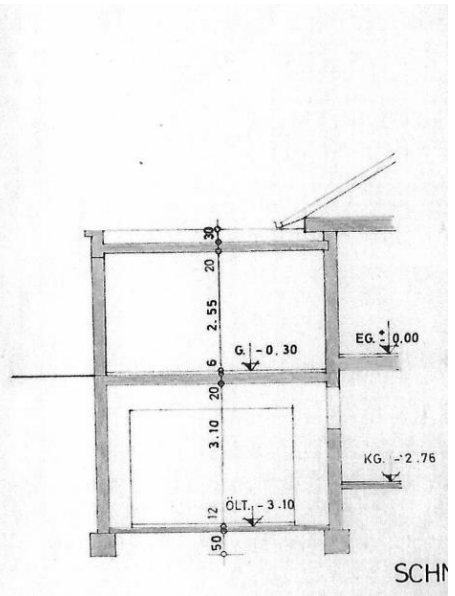
Grundriss Kellergeschoss



Schnitt Haupthaus



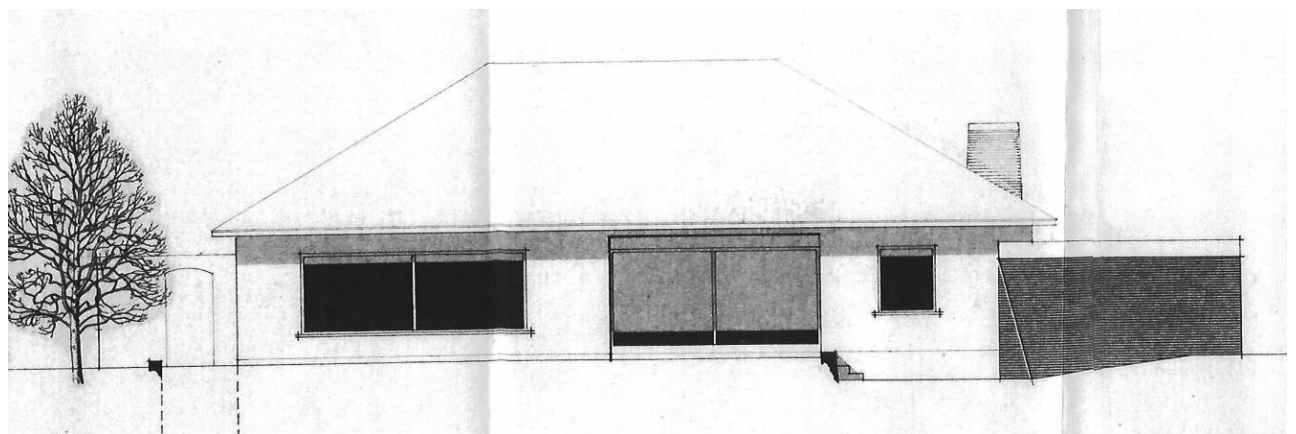
Schnitt Anbau



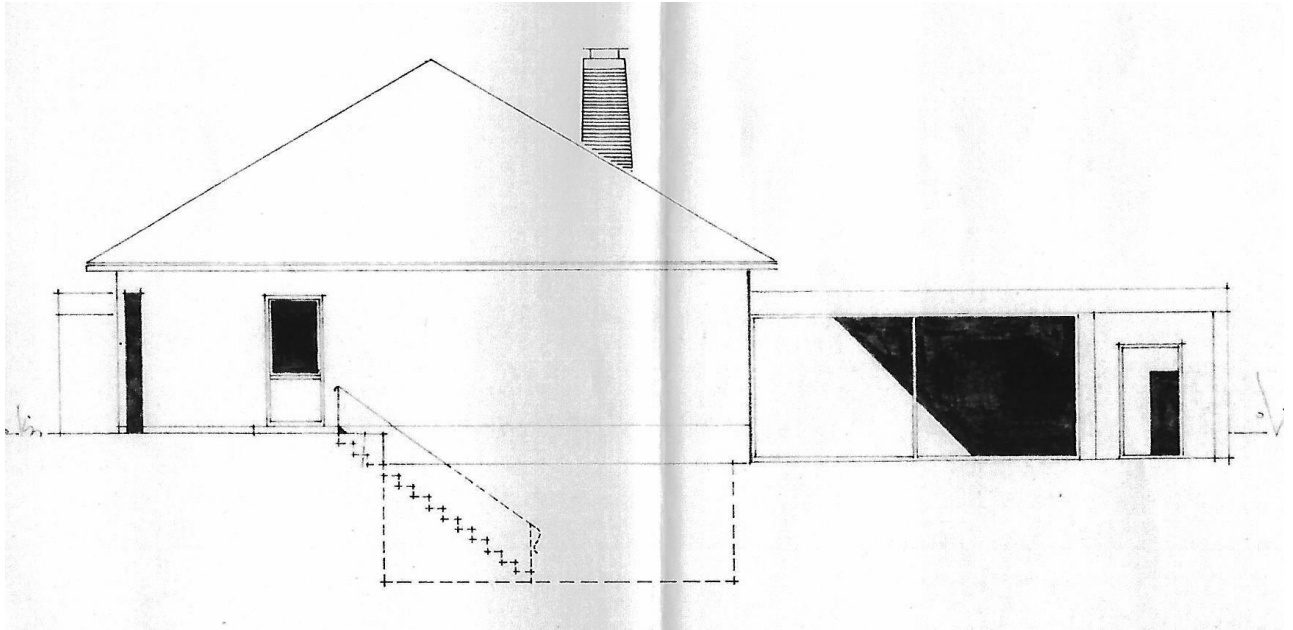
Straßenansicht



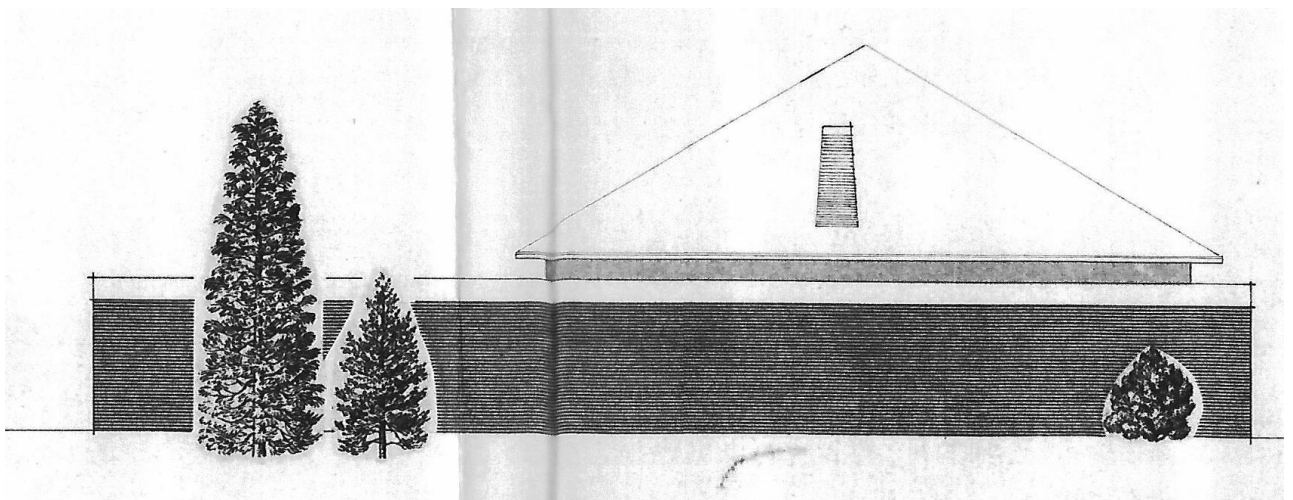
Rückansicht



WESTANSICHT



OSTANSICHT



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Hockenheimer Straße 23



Straßenansicht Hockenheimer Straße 23

ANLAGE 4: AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

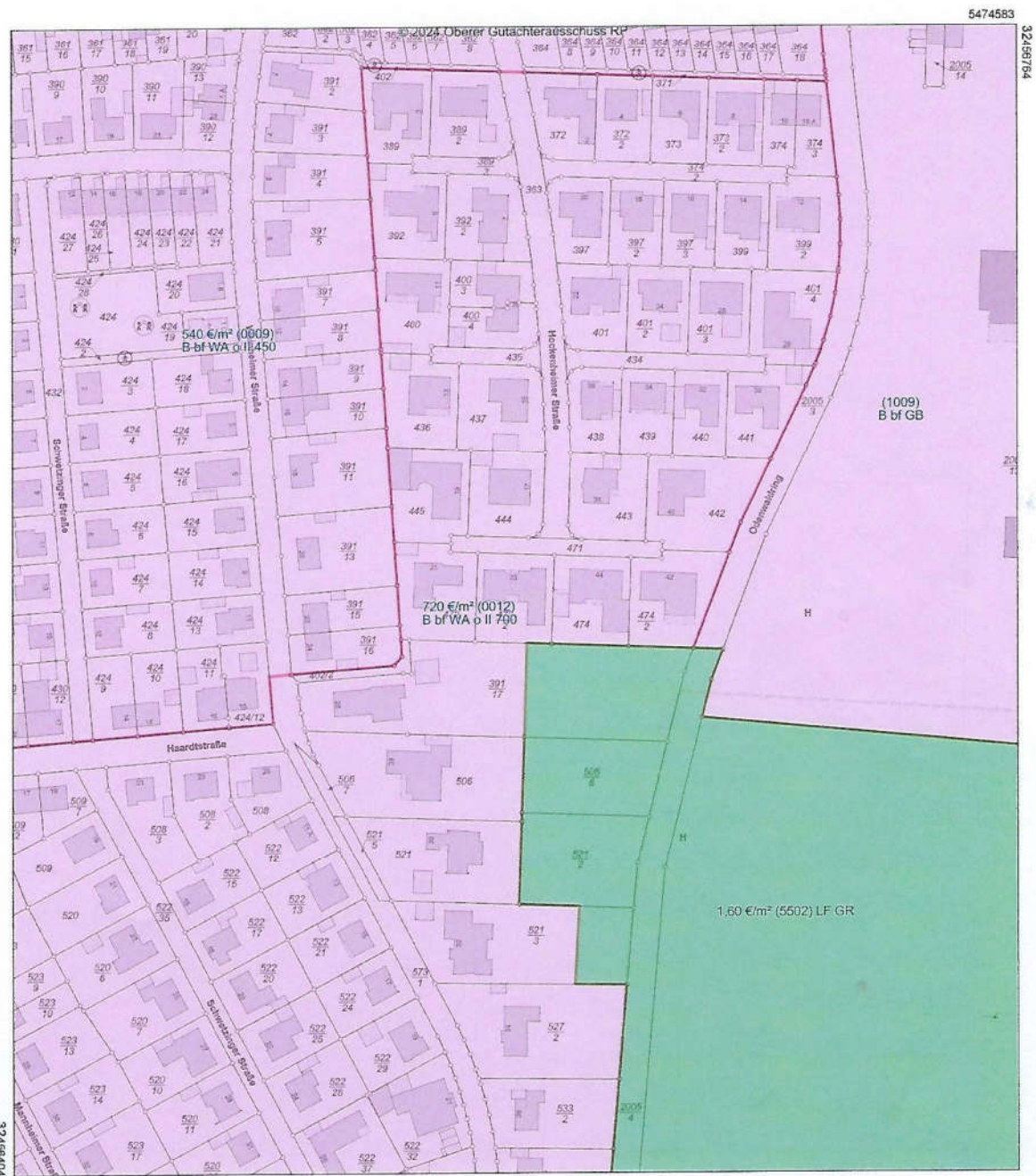
Hergestellt am 02.01.2025

Flurstück: 472/2
Gemarkung: Limburgerhof (4021)

Gemeinde: Limburgerhof
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis

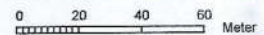
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich Rheinpfalz
Geschäftsstelle

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt.

Maßstab 1 : 2 000



ANLAGE 5: ALTLASTENAUSKUNFT

Seite 1 des Schreibens vom 16.10.2024

**Rheinland-Pfalz**STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜDStruktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |
67402 Neustadt an der Weinstraße**Frau
Angelika Richter
Sachverständige für Immobilienbewertung
R 7, 33
68161 Mannheim****REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der Wein-
straße
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 99-4222
Referat34@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

16.10.2024

Mein Aktenzeichen	Ihre E-Mail vom	Ansprechpartner/-in / E-	Telefon/Fax
34/5-613-0002 679/2024	30.09.2024	Silvia Kugel Silvia.Kugel@sgdsued.rlp.de	06321 99-4147 06321 99-4222

**Richtlinie 2003/4/EG über den Zugang zu Umweltinformationen
Informationen nach dem Landestransparenzgesetz (LTranspG)****hier: Anfrage des Sachverständigenbüros Angelika Richter, R 7, 33 in 68161 Mannheim;
bevollmächtigt durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein in dem
Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 101/23; bzgl. erfassten bodenschutzrelevan-
ten Flächen auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 472/2, Buchungsblatt 2274
in der Gemarkung Limburgerhof, Hockenheimer Straße 23 in 67117 Limburgerhof**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das angefragte Grundstück ist im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Ich weise darauf hin, dass sich im Bereich dieses Flurstückes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird insoweit keine Haftung übernommen.

Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten weitere, für die bodenschutzrechtliche Einstufung des Grundstückes relevante Erkenntnisse vorgelegt werden. Falls Sie über Informationen verfügen, die einen Verdacht auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung begründen, bitte ich um Mitteilung.

1/3

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545Ust-ID-Nr.:
DE 305 616 575Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 UhrIm Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd, siehe <https://sgdsued.rlp.de/service/elektronische-kommunikation>

Seiten 2 + 3 des Schreibens vom 16.10.2024



Ergänzend weise ich auf die Anzeigepflicht (gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz) der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Miet- oder Pächter) hin. Diese sind verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Kostenfestsetzungsbescheid

Aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 und 13 Landesgebührengesetz für Rheinland-Pfalz (LGebG) vom 03.12.1974 (GVBl. 1974, S. 578, in jeweils aktueller Fassung) in Verbindung mit der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (AllgGebVerzV) vom 08.11.2007 (GVBl. 2007, S. 277, in jeweils aktueller Fassung), wird eine pauschalisierte Verwaltungsgebühr in Höhe von

45,00 € festgesetzt.

Mit Änderung der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) vom 08.11.2007, zuletzt geändert am 24.03.2023 hat sich der zu berechnende Zeitaufwand geändert, so dass bereits bei einem Zeitaufwand von mehr als 30 Minuten (früher 45 Minuten) Gebühren zu erheben sind. Für die beantragte Auskunft wurden etwa 40 Minuten Zeit aufgewendet, so dass diese Mitteilung gebührenpflichtig ist und in Anlehnung an den zu erhebenden Viertelstundensatz nebst Auslagen auf o.g. Betrag gerundet wurde.

Der o.g. Betrag ist sofort zahlbar und unter der Angabe des Kassenzzeichens

2024 / K+4 0001 H53 / 334 / 1481 - 111 11 / DSt. 2109

an die Landesoberkasse Koblenz unter **IBAN:** und **BIC:**
bei der Bundesbank - Filiale Ludwigshafen zu überweisen.

Werden bis zum Ablauf eines Monats nach dem Fälligkeitstag Gebühren oder Auslagen nicht entrichtet, so kann für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von 1 v.H. des rückständigen Betrages erhoben werden.
Barzahlungen und Schecks werden nicht entgegengenommen.

Bitte verwenden Sie für die Überweisung unbedingt das o.g. Kassenzzeichen als Verwendungszweck. So erreicht uns Ihre Zahlung schneller und die Buchung wird sicherer.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt, Friedrich-Ebert-Straße 14, 67433 Neustadt an der Weinstraße schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a des Verwaltungsverfahrensgesetzes oder zur Niederschrift erhoben werden.

Wichtiger Hinweis:

Zur Verfahrensoptimierung bitten wir darum, zukünftige Anfragen an folgende E-Mail-Adresse zu senden:
referat34@sgdsued.rlp.de

2/3

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag